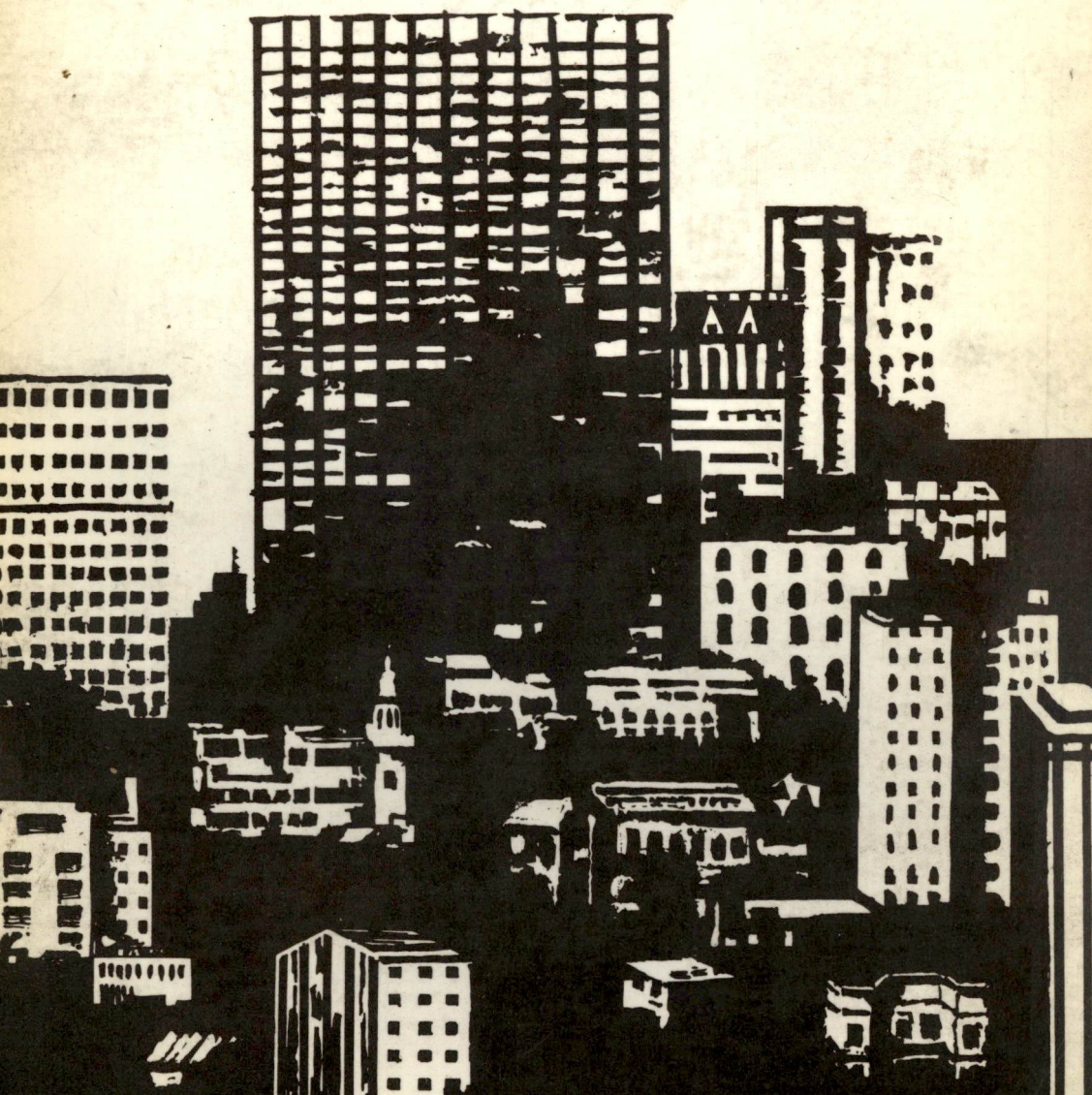
ANAIS DO

V ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

1.º A 7 DE OUTUBRO DE 1978 – JOÃO PESSOA, PARAÍBA

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

ANAIS DO

V ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

1.º A 7 DE OUTUBRO DE 1978 – JOÃO PESSOA, PARAÍBA

Edição do

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

1979

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Sede: Rua Major Sertório, 110 — 5.º — CEP 01222 — São Paulo, SP

Impresso na oficina da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A
Rua Conde de Sarzedas, 38 — Tel. 36-6958
01512 São Paulo, SP, Brasil.

SUMÁRIO

TRABALHOS DAS COMISSÕES DE ESTUDOS

APRESENTAÇÃO

O *INSTITUTO de REGISTRO IMOBILIÁRIO do BRASIL — IRIB,* cumprindo as suas finalidades estatutárias, no sentido de promover não só a união dos oficiais de Registro de Imóveis de todo o Brasil, mas também a de incentivar o estudo, o debate, o aperfeiçoamento, cada vez maior, do desempenho de tão importante profissão que é a encarregada de zelar e garantir o direito de propriedade, tem promovido, anualmente, em diferentes Estados do Brasil, um Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis.

Sempre tivemos o desejo de publicar os "Anais" desses Encontros, que seriam um repositório valioso dos debates, das trocas de idéias e das experiências vividas, nas mais diversas partes do Brasil, principalmente após a vigência da Lei 6.015, de 31.12.73, com as alterações introduzidas pela Lei 6.216, de 30.6.75, as quais se constituíram na nova Lei de Registros Públicos.

Infelizmente, por inúmeras circunstâncias e motivos, não pudemos concretizar o nosso desejo, principalmente por falta de um perfeito serviço de gravação dos debates, discursos e exposições feitos nas Comissões de Estudo nos Encontros realizados em Salvador, Serra Negra e Porto Alegre.

No ano que se findou — 1978 — realizamos o *V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil,* em João Pessoa, Estado da Paraíba.

Os trabalhos apresentados pelos nossos colegas foram dos mais interessantes, o que demonstrou, inegavelmente, que o Instituto já está produzindo os seus frutos pelo incentivo à pesquisa, ao estudo e à reflexão sobre os temas do Direito Imobiliário.

Não quisemos, desta vez, porém, que os demais colegas do IRIB que não puderam comparecer a João Pessoa ficassem privados de possuírem, de lerem e de tomarem conhecimento da produção intelectual dos colegas das mais diversas regiões do Brasil.

Para aqueles que compareceram ao *V ENCONTRO,* estes "Anais" serão a revivescência do importante e produtivo relacionamento que tiveram naquele encantador Estado do Nordeste brasileiro.

Se esses objetivos forem alcançados, nos daremos por inteiramente recompensados pelos nossos esforços.

Pela Diretoria do IRIB

ELVINO SILVA FILHO
Presidente

COMISSÃO EXECUTIVA

Presidência	— ELVINO SILVA FILHO — Campinas — SP
Vice-Presidência	— CARLOS ULYSSES DE CARVALHO — João Pessoa — PB
Secretaria	— MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO — São Paulo — SP DIMAS SOUTO PEDROSA — Correntes — PE
Finanças	— FERNANDO DE BARROS SILVEIRA — São Paulo — SP SYLVIO PAULO DUARTE MARQUES — Porto Alegre — RS NELSON PEREIRA SEBA — Camapuã — MT
Coordenação	— MARIA ELOÍZA REBOUÇAS — Martinópolis — SP
Recepção	— TABOSA DE ALMEIDA — Recife — PE JETHER SOTTANO — São Paulo — SP OSWALDO DE OLIVEIRA PENNA — São Paulo — SP

SESSÃO SOLENE DE ABERTURA

Realizada no dia 1.10.78, às 20 h, no Salão de Convenções do Hotel Tambaú, sob a presidência do Dr. Elvino Silva Filho, Presidente do IRIB, com a presença das seguintes autoridades que compuseram a Mesa dos Trabalhos: Dr. Adaílton Coelho da Costa, Secretário do Interior e Justiça da Paraíba, representando o Governador do Estado, Dr. Dorgival Terceiro Neto; Des. Arquimedes Souto Maior Filho, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado; Dr. Hermano Augusto de Almeida, Prefeito Municipal de João Pessoa; Dr. Afrânio Mello, Secretário da Segurança Pública da Paraíba; Dr. Newton Soares, Corregedor do Ministério Público; Dr. José Hartman Norat, Juiz Corregedor da 1.ª Região; Dr. Marco Octávio de Novaes Araújo, Juiz Corregedor da 2.ª Região; Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz da 1.ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, e Dr. José Alves de Oliveira, representando o Reitor da Universidade Federal da Paraíba, Dr. Linaldo Cavalcanti de Albuquerque, e os Vice-Presidentes do Instituto: Cleto Acreano Meireles de Moura, do Estado do Pará; Francisco Casimiro Martins Ferraz, do Estado de Minas Gerais; João Martins da Costa Neto, do Estado da Bahia, e Sylvio Paulo Duarte Marques, do Estado do Rio Grande do Sul, além de Carlos Ulysses de Carvalho, representante dos oficiais de Registro de Imóveis do Estado da Paraíba.

Aberta a sessão, fez uso da palavra o Presidente do IRIB, Dr. Elvino Silva Filho, proferindo saudação aos congressistas:

"Caríssimos colegas.

Aqui estamos reunidos, mais uma vez. É a quinta.

Acolhe-nos este hospitaleiro e formoso Estado da Paraíba. Pequeno dentro do nosso imenso País. Povoado de gente afável que foi forjada no espírito de luta pela conquista da sua terra e, na luta contra a agressividade do clima.

Em seu brasão de armas insere-se uma data — 5.8.1585 — quando foi fundada a cidade de Filipéia de Nossa Senhora das Neves, que é precisamente esta cidade de João Pessoa, antes denominada Paraíba, e que abre os seus braços, nesta semana, para nos receber.

Depois de 1585, foram 11 anos de lutas incessantes, muitas vidas e gastos fabulosos para que os portugueses se firmassem no solo, combatendo as

duas nações tupis — os tabajaras e os potiguaras, que ocupavam as margens do rio Paraíba, até 20 léguas do litoral. E havia mais os cariris, povo tapuia, dominando o interior, a começar do Planalto da Borborema. Para que seu domínio se efetivasse nessa faixa de território seriam necessários mais 14 anos de sacrifícios. Esse preço os portugueses pagaram sem hesitar; só poderiam firmar pé nas terras do Rio Grande do Norte, do Ceará e do restante da costa setentrional depois de vencida a barreira da Paraíba.

Nesse entremeio, o combate às incursões francesas, e depois a luta contra os holandeses. Foi um paraibano, André Vidal de Negreiros, quem, em 1654, libertou a sua terra do jugo dos holandeses.

A par dessa luta pela conquista da terra, o esforço contra a agressividade do clima e do solo.

Todos nós, tão logo aqui chegamos, nos extasiamos com as praias deste litoral encantador. Praias de águas calmas, guarnecidas de recifes e falésias trabalhadas pelo mar. Contra o céu avermelhado do pôr-do-sol os esguios coqueiros emolduram o cenário, pontilhado das frágeis jangadas com as suas velas brancas triangulares.

Mas a Paraíba não é só o litoral. Se adentrarmos o seu interior, nos depararemos com um área denominada Depressão — também chamada Agreste Acatingado — passamos em seguida pelos Brejos Serranos, cujas terras vermelhas foram cobertas pelos canaviais, e atualmente pelas extensas plantações de sisal. Daí atingimos o Planalto da Borborema, e daí, então, quando se desce a sua encosta interior, o Sertão, a caatinga.

No Sertão vamos encontrar uma vegetação para nós, de outros Estados, desconhecida — a oiticica, o juazeiro e a carnaúba. Na zona do Seridó predominam os cactos; mas mesmo aí o capim panasco cresce teimosamente no solo rochoso, dando à paisagem um aspecto típico de savana.

Tudo isto é Paraíba — um corte leste-oeste de paisagens tipicamente nordestinas, dispostas em uma faixa estreita que se alonga do litoral para o interior e que forjou gente forte e de arraigado espírito de luta.

É este o Estado que nos acolhe para o nosso V Encontro.

A sua escolha para este conclave não foi feita ao acaso.

Foi propositada, pois a Paraíba é o coração do Nordeste, desta região sofrida e heróica do nosso País.

Para aqui quisemos vir, para, num grande amplexo, nos irmanarmos com os nossos colegas de profissão, para que os nossos colegas do Nordeste possam sentir e viver a realidade palpável da nossa entidade de classe, do nosso IRIB.

Nós, brasileiros, temos um grande defeito. Somos imediatistas. Avessos ao espírito associativo, de união, de apoio uns nos outros. Entretanto, quando nos unimos e nos congregamos, passamos a constatar que resultados esplêndidos podemos tirar dessa união!

O nosso Instituto — jovem ainda, com cinco anos apenas — já produziu grandes frutos e colheu magníficos resultados. Se outros não pudesse vos apresentar, tais como os do aprimoramento da técnica registral, do zelo do

nosso exercício profissional nos nobilitantes misteres que nos são atribuídos na garantia do direito de propriedade, bastaria apenas um, para justificar a existência do nosso Instituto — o relacionamento humano que temos tido, nos irmanando de Norte a Sul, de Leste a Oeste deste imenso País.

Aqui estamos, no Nordeste brasileiro, para, durante uma semana, aprofundarmos os nossos conhecimentos, trocarmos idéias e experiências, encetarmos novas amizades e solidificarmos aquelas que já mantínhamos.

A Diretoria do Instituto e a Comissão Executiva deste Encontro não mediram esforços e nem trabalhos para que os seus objetivos fossem plenamente atingidos.

Desfrutaremos da hospitalidade amável e carinhosa do povo paraibano.

Na pessoa de S. Exa. o Governador do Estado, Dr. Dorgival Terceiro Neto, queremos transmitir a saudação dos oficiais de Registro de Imóveis do Brasil a todo o povo da Paraíba, com os nossos antecipados agradecimentos pela acolhida que nos proporciona.

E não poderíamos nos olvidar de prestar a nossa homenagem a duas expressões políticas e históricas da vida brasileira: João Pessoa e José Américo de Almeida. O primeiro, Presidente deste Estado, cujo assassinato, no Recife, comoveu toda a Nação e foi o rastilho de pólvora da profunda transformação do País em 1930. Este ano, comemora-se o centenário de seu nascimento. O segundo — José Américo de Almeida — veneranda personagem paraibana e brasileira, literato e político, foi candidato à Presidência da República, Governador deste Estado, e cujo pronunciamento, desassombrado e corajoso, foi o marco da redemocratização do nosso País em 1945.

Neste ensejo, ainda queremos, na pessoa de nosso colega Carlos Ulysses de Carvalho, que conosco está desde os primeiros momentos da fundação do Instituto, comungando dos nossos ideais, saudar todos os oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e, em especial, os nossos colegas do Nordeste.

Temos a certeza de que, ao término de nossos trabalhos, todos sairão daqui conscientizados de que, a cada dia que passa, mais se faz necessária a nossa união, de que temos o dever de nos distinguirmos pelos bons serviços que devemos prestar, concorrendo para a harmonia e a tranqüilidade social, dando à coletividade a certeza e a segurança do exercício de um direito que está ínsito no coração do ser humano — o direito de propriedade.

É este o nosso desejo.

É este o nosso propósito."

Em seguida, fez uso da palavra o Dr. Carlos Ulysses de Carvalho, Oficial do Registro de Imóveis da Zona Sul de João Pessoa, proferindo o seguinte discurso:

"Quando, no outono da vida, o homem desce as escadas do próprio sentimento para ultrapassar a antecâmara da sensibilidade e penetrar nos salões da sua afirmação interior, timorato pelo imprevisto da desilusão, lá

encontra a alma estática diante de Deus, transfiguração da idéia materializada e sentido objetivo da sua posição frente ao Cosmos.

A qualidade específica do homem, a sua condição primordial de Ser Espiritual, de Ser Conceituador do Absoluto, partindo de uma forma primitiva de deslumbramento, de incompetência ante os fenômenos naturais do Universo, revelam o terreno anímico em que se desenvolvem as conceituações filosóficas para atingir as hipóteses racionais que conduzem à teoria do conhecimento.

Pela primeira vez, a Cidade das Acácias, "Terra de Vidal de Negreiros", acolhe uma plêiade de colegas registradores de imóveis, juízes e desembargadores, vindos de todas as partes desse imenso Brasil. Suas presenças neste grande Nordeste voltado para o futuro enchem-nos de satisfação e bem atestam a amizade e a confiança que existem entre todos nós. São também, estou certo, augúrio de um relacionamento ainda mais estreito entre nós e nossos familiares.

Não obstante a distância entre cidades, separadas apenas por marcos convencionais, a importância do aprimoramento de nossas funções e de compartilharmos para o interesse de uma comunidade é a coincidência em tantas de nossas posições, porque este é, a meu ver, com efeito, o único País, dentre todos, onde a humanidade tem a sua maior glorificação, onde a liberdade é mais perfeita, onde o Direito é mais seguro, onde o indivíduo é mais independente e onde, por isso mesmo, o *homem é mais feliz*.

O nosso ideal será sempre tanto mais poderoso quanto mais alongado, eminente e árduo. Daí é que há de cair o raio de sol, para nos sanear cada manhã o ambiente do trabalho. Cada oficial registrador de imóveis é, para o comum do povo, ao mesmo tempo *um mestre de primeiras letras* e *um catedrático de direito; um advogado* e *um sacerdote; um familiar* e *um magistrado*. Maior responsabilidade, pois, não pode assumir um homem consigo e para com o próximo, ao ser nomeado para funções cartorárias.

Volto ao passado, na evocação do meu saudoso pai, Pedro Ulysses de Carvalho, Oficial Registrador de Imóveis nesta Capital durante os idos de 1908 a 1942, e do meu mestre Júlio de Oliveira Chagas Neto, Fundador do IRIB; com eles, em torno dos amigos, dos colegas e visitantes aqui presentes, da minha esposa, dos meus filhos e dos meus netos, nessa festa laudatória do presente, transmito a linguagem emocional da gratidão que só encontra guarida no sentimento da irmandade e da fraternidade dos colegas e de seus familiares, aqui presentes.

Nesse passeio emocional e afetivo em que as flores do passado ficaram repousando, para sempre, na memória das belas fases da vida e do ideal, revelam-se o destino e a crença, o sentido da luta e da esperança, a dimensão dos propósitos e a suprema vontade de Deus.

Desejo dizer a todos da satisfação com que me encontro hoje aqui nesta casa e particularmente da circunstância de poder transmitir-lhes o pensamento de todos os colegas registradores de imóveis da Paraíba. "É que o homem é, por natureza, um ser eminentemente social, vive tendo por base a família, uma organização simples mas de grande transcendência, onde se

formam as gerações futuras e onde se conservam as tradições que herdamos do passado".

Em face disso, é claro que devo manifestar a minha satisfação por havermos chegado ao dia de hoje, que nos faz, inclusive, relembrar as palavras do nosso colega Dr. Elvino da Silva Filho, quando de sua ascensão ao cargo de Presidente do nosso Instituto: "Todos sentiam, como eu havia sentido, a necessidade de nos unirmos, trocarmos as nossas experiências, aperfeiçoarmos os nossos serviços e defendermo-nos, como um todo monolítico, contra as dificuldades, invejas e agressões, que nos dirigem, com certa freqüência... O Instituto é de todos nós e todos nós, que em torno dele estamos reunidos, temos a obrigação de cooperar para o seu engrandecimento".

Nesta data, tão significativa ao nosso sentimento profissional, em que fui escolhido pelos nossos colegas registradores de imóveis da Paraíba para saudar tão ilustres visitantes, onde a expressão honrosa do meu título representa uma vinculação na hierarquia simbólica da devoção e do comportamento, recebo e acolho o ingresso nesta assembléia de abertura do *V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil* com confortante abraço e coração aberto a todos que aqui se encontram, na certeza de que o trabalho que estão realizando será muito pródigo."

Após o encerramento da sessão solene, teve lugar o jantar de boas-vindas na pérgula à beira da piscina do Hotel Tambaú.

PARTICIPANTES

(Por Estado e em ordem alfabética dentro de cada Estado)

RELAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO V ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. 1.º a 7.10.78 - João Pessoa-PB

ALAGOAS

1. ALFREDO GOMES DA SILVA
R. Correia de Oliveira, 60, União dos Palmares, CEP 57.800
2. QUITÉRIA OLIVEIRA CALDAS BARRETO
R. Cel. Carlos Lyra, 260, Ibateguara, CEP 57.890
3. ROMILDO DA SILVA MONTEIRO
Av. Firmino Maia, 48, Viçosa, CEP 57.700
4. STELIO DARCI CERQUEIRA DE ALBUQUERQUE
R. Barão de Penedo, 87, Centro, Maceió, CEP 57.000

BAHIA

1. AUDÁLIO MESQUITA PASSOS
Fórum Jorge Calmon, Jacobina, CEP 44.700
2. EVANDRO FILARDI ALVES
R. Dr. Góis Calmon, 23, Correntina, CEP 47.650
3. JACY COELHO DOS SANTOS SOUZA
R. Luiz Antônio Garcez, 19, Mata de São João, CEP 48.280
4. JOÃO MARTINS DA COSTA NETO
R. Cons. Spínola, 20 (Barris), Salvador, CEP 40.000
5. SUANCI DE ALMEIDA MIDLEJ E SILVA
R. Dr. João Vargens, 305, Camacã, CEP 45.880
6. TERESINHA DA ROCHA
R. Almerindo Rrhem, 106, Euclides da Cunha, CEP 48.500
7. ZULEIKA BARREIRA SANTOS
Pr. Rui Barbosa, 30, Alagoinhas, CEP 48.100

CEARÁ

1. ADMAR LOPES MARTINS
R. Cel. Lúcio, 580, Crateús, CEP 63.700

2. ANA TERESA ARAÚJO MELLO FIÚZA
R. Pedro Primeiro, 761, Fortaleza, CEP 60.000

3. ANTÔNIO NÉLSON DE LIMA
Av. D. Bosco, 653, Baturité, CEP 62.760

4. GERALDO CAVALCANTE PITOMBEIRA
Redenção

5. HERMENEGILDO FLORÊNCIO MARQUES BATISTA
R. Nogueira Acioli, 76, Aquiraz, CEP 61.700

6. MARIA NEIDE MARTINS
Trav. Norte, 447, Campos Sales, CEP 63.150

7. TEMÓTEO FERREIRA CHAVES
Caixa Postal 2, Nova-Russas, CEP 62.200

8. TERESINHA DE JESUS COUTO DUARTE
R. do Vidéo, 351, Barbalha, CEP 63.186

DISTRITO FEDERAL

1. ANILEDA MOREIRA OTERO
W3-Sul, Quadra 504, Bl. A — C/ 47, Brasília, CEP 70.000

2. ANTÔNIO BASTOS RAMOS
SD/Norte, Conjunto Nacional, Loja 3.010, Brasília, CEP 70.000

3. CAIO HÍLTON DE FREITAS TEIXEIRA
Palácio do Desenvolvimento, Brasília, CEP 70.000

4. GERALDO MALVAR
Av. W3-Sul, Quadra 502, Bl. C, Loja 1, Brasília, CEP 70.000

ESPÍRITO SANTO

1. DANILO LOPES RODRIGUES
Av. Espírito Santo, 50, Guaçaí, CEP 29.560

2. JOSÉ SOARES DA SILVA
P. Jerônimo Monteiro, 21-A, Cachoeiro de Itapemirim, CEP 29.300

3. ROSTAND REINE CASTELLO
Av. Gov. Bley, 186, s/ 1.021, Vitória, CEP 29.000

4. RUBENS PIMENTEL
R. Prof. Lobo, 28, Aracruz, CEP 29.190

GOIÁS

1. ABEL CARDOSO DE SOUSA
Fórum Des. Renato Coelho, Cachoeira Alta, CEP 76.270

2. BENEDITO TEIXEIRA SILVA
Pr. 7 de Setembro, 8, Colinas de Goiás, CEP 77.690

3. NEEMIAS LINO DE OLIVEIRA
Av. Santos Dumont, Montes Claros de Goiás, CEP 76.555

4. OLÍMPIO LEITE PEREIRA FILHO
Trav. D. Senhora, 2, Anápolis, CEP 77.100

5. SEBASTIÃO ALLAN-KARDEC DE LIMA
Av. Ramiro Teixeira, 115, Serranópolis, CEP 76.340

6. SEBASTIÃO XAVIER JÚNIOR
R. Santa Rita, 78, Itumbiara, CEP 76.100

MARANHÃO

1. FRANCISCA PIRES SAMPAIO
Pr. N. Sra. da Luz, Paço do Luminar, CEP 65.130

2. MANOEL MESSIAS ALVES BEZERRA
Pr. Getúlio Vargas, 105, Porto Franco, CEP 65.970

3. RAIMUNDO BARROS NETO
R. Pedro Sereno, 17, Presidente Dutra, CEP 65.760

MATO GROSSO

1. AYRTON SERRA
R. Mal. Deodoro, 500, Rosário d'Oeste, CEP 78.200

2. ARSÊNIO SERROU CAMY
R. Mal. Malef, 466, Aquidauana, CEP 79.200

3. GILKA MARTINS
R. 14 de Julho, 1.640, Campo Grande, CEP 79.100

4. NÉLSON PEREIRA SEBA
R. Cândido Severino, 462, Camapuã, CEP 79.420

5. NIZETE ASVOLINSQUE CAVALLARO
R. Cândido Mariano, 380, Cuiabá, CEP 78.000

6. OSCAR SALAZAR MOURA DA CRUZ
R. Barão do Rio Branco, 1.079, Campo Grande, CEP 79.100

7. SEBASTIÃO ASSIS MACHADO
R. Francisco de Queiroz, 364, Aparecida do Taboado, CEP 79.570

MINAS GERAIS

1. AFFONSO RENATO DOS SANTOS TEIXEIRA
R. Vigário Silva, 11, Uberaba, CEP 38.100

2. CÉLIA NOGUEIRA DE RESENDE CAMPOS
R. São Pedro, 63, Betim, CEP 32.500

3. CÉSIO ROSA PEREIRA
R. Com. Antônio Alves, 451, Pedro Leopoldo, CEP 33.600

4. CLEÔNEO SALVIANO
Av. Cassiano Mendes, 351, Pedra Azul, CEP 39.970

5. CONCEIÇÃO TIRADO LEITE RIOS
R. Major José Galdino, 210, Campo Belo, CEP 37.270

6. DÉLCIO DA FONSECA MALTA
R. Aristides Passos, 167, Brumadinho, CEP 35.460

7. FRANCISCO CASIMIRO MARTINS FERRAZ
R. Goitacases, 407, Belo Horizonte, CEP 30.000

8. FRANCISCO DIAS DE CARVALHO FILHO
Edifício do Fórum, Arcos, CEP 37.292

9. FRANCISCO ROSSI
Pr. Com. João Alves, s/n., Fórum, S. Sebastião do Paraíso, CEP 37.950

10. GILMA TEIXEIRA MACHADO
Cartório Único, Campina Verde, CEP 38.270

11. JOSÉ MAURÍCIO SILVA
R. Guarda-Mor Custódio, 136, s/ 4, Itabira, CEP 35.900

12. JÚLIA ROQUE
R. Belo Horizonte, 226, Ipatinga, CEP 35.160

13. MARCO ANTÔNIO TOSTES CHAVES
R. Pedro Nolasco, 584, CP 64, Aimorés — CEP 35.200

14. MYRTHES DE ARAÚJO VENTURA
R. Guarda-Mor Custódio, 136, s/ 3, Itabira, CEP 35.900

15. NICOLAU BALBINO FILHO
Av. Dr. João Carlos, 90, Guaxupé, CEP 37.800

16. PAULO VIEIRA
Pr. Gabriel Botelho, 41, Botelhos, CEP 37.720

17. PEDRO BICALHO DE CASTRO
R. Cel. José de Paula, 314-A, Frutal, CEP 38.200

18. RICARDO PENA TEIXEIRA
R. Vigário Silva, 11, Uberaba, CEP 38.100

PARÁ

1. BELÉM AMAZONENSE DA COSTA
R. Manoel Barata, 1.298, Belém, CEP 66.000

2. CLETO ACREANO MEIRELES DE MOURA
Trav. 7 de Setembro, 159, s/ 9, Belém, CEP 66.000

3. JONES FREITAS FURTADO
Av. Pres. Getúlio, 923, Breves, CEP 68.800

PARAÍBA

1. ADERLINDO LUIZ DA SILVA
Av. José Silveira, 70, Itabaiana, CEP 58.360

2. AGILDO VINAGRE DE MEDEIROS
Pr. D. Vital, 1, Pedras de Fogo, CEP 58.328

3. ANACLETO DA COSTA PEREIRA
R. João Pessoa, 35, Cuité, CEP 58.175

4. ANTÔNIO BORGES PIMENTEL
R. Mangueira, 29, Rio Tinto, CEP 28.297

5. CARLOS ULYSSES DE CARVALHO
R. Visconde Pelotas, 161, João Pessoa, CEP 58.000

6. ÉDSON DE MELO SILVA
Cabedelo, CEP 58.310

7. EUNÁPIO DA SILVA TORRES
Pr. Antenor Navarro, 15 — João Pessoa, CEP 58.000

8. FERNANDO MEIRA TRIGUEIRO
R. Bossuet Wanderley, 265, Patos, CEP 58.700

9. IEDA MARIA DE PAIVA CARNEIRO
Pr. Apolônio Zenaide, 745, CEP 58.388

10. MARIA DALVA MACHADO ARRUDA
R. Abdon Nóbrega, s/n, Santa Luzia, CEP 58.600

11. MARIA ELITA DE AZEVEDO MENEZES JAPIASSU
R. Pe. Artur Cavalcante, 3, Monteiro, CEP 58.500

12. MARIA EMÍLIA COUTINHO TORRES DE FREITAS
Pr. Antenor Navarro, 15, Térreo, João Pessoa, CEP 58.000

13. MARIA DE FÁTIMA NÓBREGA QUEIROGA
R. Cel. José Fernandes, 529, Pombal, CEP 58.840

14. MARIA GUEDES ALCOFORADO DE CARVALHO
R. Solon de Lucena, Belém, CEP 58.255

15. MARIA IVONETE GARCIA DE ARAÚJO
R. Getúlio Vargas, 75, Ingá, CEP 58.380

16. MARIA VIOLETA DANTAS
Av. D. Pedro II, Guarabira, CEP 58.200

17. NEUMANN DE FARIAS PINTO
R. 15 de Novembro, s/n, Taperoá, CEP 58.680

18. OLGA MACEDO DO NASCIMENTO
R. Caldas Brandão, 95, Pilar, CEP 58.338

19. TÂNIA MARIA DORNELAS DE MELO
Cabedelo, CEP 58.310

20. TERESA RAMOS LINS
R. Duque de Caxias, 193, Mamanguape, CEP 58.290

PARANÁ

1. ALCEBÍADES ALVES
Av. Brasil, 1.260, Ivaiporã, CEP 86.870

2. ALOÍSIO GUIMARÃES CLEVE FILHO
R. Riachuelo, 433, Pitanga, CEP 85.200

3. ARNALDO VOSGERAU
R. Visconde do Rio Branco, 1.669, São José dos Pinhais, CEP 83.100

4. ASTROGILDO GOBBO
R. Voluntários da Pátria, 475, 5.°, Curitiba, CEP 80.000

5. EDMIR JAMES HUHL
R. Carlos Antônio Gehring, 732, Nova Londrina, CEP 87.970

6. GABRIEL SIDNEY DE TOLEDO MENEZES
Av. Getúlio Vargas, 266, 1.° andar, Maringá, CEP 87.100

7. IRENE VARGAS VIZONI
Av. Duque de Caxias, 251, 1.° andar, Maringá, CEP 87.100

8. ÍTALO CONTI JÚNIOR
R. Voluntários da Pátria, 475, Curitiba, CEP 80.000

9. JOSÉ ANTÔNIO PEREIRA
Av. Getúlio Vargas, 789, Jacarezinho, CEP 86.400

10. JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO
R. Cel. Palhano, 50, Araucária, CEP 83.700

11. LUCY MARTINS VILELA BANDOLIN
R. Joaquim Ladeia, 315, Bela Vista do Paraíso, CEP 86.130

12. NADIR MARIA FRANÇA DELLA PASQUA
R. Paraguai, 2.029, Medianeira, CEP 85.870
13. ONÉZIMO FERRAZ
Av. São Paulo, 892, Loanda, CEP 87.900
14. OSCAR KUROWSKI
R. Centenário, 2.070, Campo Largo, CEP 83.600
15. PEDRO ROSA
R. Benjamim Constant, 640, Ubiratã, CEP 87.350
16. ROMILDA MARLI FERREIRA
Av. Brasil, 1.260, Ivaiporã, CEP 86.870
17. SAMUEL GUIMARÃES DA COSTA JÚNIOR
CP 41, Formosa do Oeste, CEP 85.830
18. WALDEMIRO WEISS
Pr. Cel. Buarque, 148, Rio Negro, CEP 83.880

PERNAMBUCO

1. DELASY CAVALCANTI MARIZ
Pr. João Batista, 33, Aliança, CEP 55.892
2. DIMAS SOUTO PEDROSA
Pr. Agamenon Magalhães, 71, Correntes, CEP 55.315
3. ÉLIO DE SOUZA WANDERLEY
R. Dr. Manoel Borba, 50, São José da Coroa Grande, CEP 55.567
4. HÉLIO GUIDO CASTRO SANTOIANNI
R. Dr. Barbosa Lima, s/n, Igarassu, CEP 53.600
5. ISRAEL AGOSTINHO SANTIAGO
R. Rocha Pontual, 4, Amaraji, CEP 55.515
6. JOÃO LOPES FILHO
R. Dr. Antônio de Souza Leão, 154, Cabo, CEP 54.500
7. MARIA DAS DORES TABOSA LOPES DE CRASTO
R. Dr. Antônio de Souza Leão, 154, Cabo, CEP 54.500
8. MARIA DAS GRAÇAS SOUSA MONTEIRO
R. Severino Pires, Tabira, CEP 56.790
9. MARIA OLENEVA RAFAEL
R. Paulo Soares, 11, São José do Egito, CEP 56.700
10. MAURO SOUZA LIMA
R. Augusto Peixoto, 22, São João, CEP 55.435
11. NATALÍCIO GOMES DA SILVA
Pr. do Rosário, Jupi, CEP 55.395
12. TABOSA DE ALMEIDA
Ed. Pirapama, Bloco A, 8.° e 9.° andares, Recife, CEP 50.000
13. URBANO PARENTE MUNIZ
R. Cel. Manoel de Sá, 297, Salgueiro, CEP 56.100

PIAUÍ

1. JOSÉ CARLOS DE LIMA
Pr. N. Sra. da Conceição, s/n, Palmeirais, CEP 64.420
2. MARIA AIRES ARCOVERDE RAMOS
R. Angelo S. Pereira, Fronteiras, CEP 64.655
3. MARIA HERMÍNIA SOBRAL ROCHA
Fórum Des. Correia, Floriano, CEP 64.800

RIO DE JANEIRO

1. ADOLFO OLIVEIRA
   Av. 15 de Novembro, 939, Petrópolis, CEP 25.600
2. JOAQUIM ROBERTO LUULIG SAMPAIO
   R. México, 158, s/ 509-13, Rio de Janeiro, CEP 20.000
3. MÍLTON LOPES MACHADO
   Av. Pres. Vargas, Araruama, CEP 28.970
4. MURILO COSTA
   Av. Arruda Negreiros, 211, São João do Meriti, CEP 25.500
5. OSWALDO MAIA PENIDO
   Av. Rio Branco, 156, s/ 729, Rio de Janeiro, CEP 20.000

RIO GRANDE DO NORTE

1. NEUMA DE CARVALHO LEANDRO SANTOS
   R. Prudente de Morais, 122, Macaíba, CEP 59.280

RIO GRANDE DO SUL

1. CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS
   R. Dr. João Dahne, 344, Santa Rosa, CEP 98.900
2. DUÍLIO DA SILVEIRA NAPOLI
   R. Luiz de Freitas, 24, Alegrete, CEP 97.540
3. FERNANDO DA COSTA GASPARY
   R. 15 de Novembro, 646, Cachoeira do Sul, CEP 96.500
4. INEZ BEATRIZ BASEGGIO MARQUES
   R. Grão Pará, 333, Porto Alegre, CEP 90.000
5. JOVINIANO ZAMBENEDETTI
   Av. Fernando Ferrari, 280, Espumoso, CEP 99.400
6. ODONE BURTET GHISLENI
   Av. Independência, 1.430, Palmeira das Missões, CEP 98.300
7. OTONI SIMÕES CHAVES
   Av. 21 de Abril, 326, 2.° andar, Ijuí, CEP 98.700
8. PAULO HEINRICH
   R. Gen. Mallet, 554, São Gabriel, CEP 97.300
9. PERPÉTUA DIVA CARDOSO MORAES
   R. 7 de Setembro, 675, São Pedro do Sul, CEP 97.400
10. SADY SOARES DA SILVA
    R. Gen. Câmara, 1.370, Canguçu, CEP 96.000
11. SYLVIO PAULO DUARTE MARQUES
    R. Grão Pará, 333, Porto Alegre, CEP 90.000

SANTA CATARINA

1. ANA MARIA OLINGER
   Fórum, Sala 14, Blumenau, CEP 89.100
2. ANA RAUEN BERNARDONI
   R. Hercílio Luz, 341, Curitibanos, CEP 89.520

3. BEATRIZ MARIA LOYOLA DA ROSA
R. D. Francisca, 220, Joinville, CEP 89.200
4. CELSO DELFES COUTO
Ed. Tamanduá, s/ 31, Lages, CEP 88.500
5. DELCY LOCKS SEBOLD
R. Sen. Nereu Ramos, Braço do Norte, CEP 88.750
6. EGON WILLY HARDT
Av. Dr. Getúlio Vargas, 126, Indaial, CEP 89.130
7. EULÁLIA GLABA KOHLBECK
R. Vidal Ramos, Canoinhas, CEP 89.460
8. GILMAR SCHREINER PEREIRA
R. 7 de Setembro, Dionísio Cerqueira, CEP 89.950
9. IDA ORMENEZE GUNTHER
R. Vidal Ramos, 152, Concórdia, CEP 89.700
10. IRACI THEREZA DE ANDRADE
R. 15 de Novembro, Fórum, Pomerode, CEP 8.907
11. JORGE BERTAN
R. Getúlio Vargas, 361, Criciúma, CEP 88.800
12. LAURO WALFREDO BERTOLI
R. Cel. Feddersen, 1.450, Taió, CEP 89.190
13. LEOPOLDO JACOBSEN JÚNIOR
R. Doralício Garcia, 44, Gaspar, CEP 89.110
14. ODIVAL SEMMER
R. Artur Sieverdt, s/n, Trombudo Central, CEP 89.176
15. ROBERTO BAIER
R. Pastor Stutzer, 50, Blumenau, CEP 89.100
16. RUBENS COSTA
R. Getúlio Vargas, 54, Criciúma, CEP 88.800
17. SÉRGIO LUIZ JANCZESKI
R. Rui Barbosa, 438, São Lourenço D'Oeste, CEP 89.900
18. UDO ALTEMBURG
CP 221, Rio do Sul, CEP 89.160
19. VITÓRIA KBETZ FERNANDES
R. Manoel José de Souza, 369, Santa Cecília, CEP 89.540

SÃO PAULO

1. ADROALDO JOSÉ DE MENEZES
Cartório 2.° Ofício, São Bernardo do Campo, CEP 09.100
2. ANTÔNIO CARLOS CARVALHAES
Pr. dos Três Poderes, 159, São José do Rio Pardo, CEP 13.720
3. CLÁUDIO FIORANTI
Edifício do Fórum, Serra Negra, CEP 13.930
4. EDMIR VIANA DE MOURA
Edifício do Fórum, s/ 3, Caçapava, CEP 12.280
5. EDSON DE OLIVEIRA ANDRADE
Pr. dos Três Poderes, Jacareí, CEP 12.300
6. ELVINO SILVA FILHO
Palácio da Justiça, 5.° andar, CP 240, Campinas, CEP 13.100

7. FERNANDO DE BARROS SILVEIRA
R. Gen. Jardim, 482, 3.° andar, São Paulo, CEP 01.223

8. FIORIZI PIOVERSANA
R. Osvaldo Cruz, 247, CP 101, Monte Aprazível, CEP 15.150

9. FRANCISCO BENITO
Palácio da Justiça, 5.° andar, s/ 523, Campinas, CEP 13.100

10. GÉRSON ALBINO PEREIRA
R. Floriano Peixoto, 438, Buritama, CEP 15.290

11. GILBERTO SAMPAIO TORRES
Av. José Maurino, 252, s/ 8, Porto Feliz, CEP 18.540

12. GILBERTO VALENTE DA SILVA
São Paulo, SP

13. GUMERCINDO MUNIZ SAMPAIO
R. Santo Amaro, 134, 1.° andar, Guarujá, CEP 14.100

14. JOÃO ELIAS DE MOURA
Edifício do Fórum, São Sebastião, CEP 11.600

15. JOAQUIM BUENO MIRAGAIA
R. Cel. Monteiro, 433, São José dos Campos, CEP 12.200

16. JOSÉ BARRETO NETTO
R. Lourival Freire, 110, Marília, CEP 17.500

17. JOSÉ BONIFÁCIO DE ANDRADE PIEMONTE
R. Dr. Luiz Piza, 19, Assis, CEP 19.800

18. JOSÉ CARLOS DOS SANTOS
R. Floriano Peixoto, 17-50, Mirassol, CEP 15.130

19. LÚCIA MARIA VASCONCELLOS REGGIANI
R. Cardeal Arcoverde, 1.749, 1.°, São Paulo, CEP 05.407

20. LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA FIORANTE
R. Santa Isabel, Praça da Bandeira, Serra Negra, CEP 07.500

21. LUIZ ROBERTO SILVEIRA BUENO
R. Venâncio F. Alves Adorno, 60, Moji-Mirim, CEP 13.800

22. MARIA APARECIDA CABRAL SILVA
Campinas, São Paulo, CEP 13.100

23. MARIA ELOIZA REBOUÇAS
R. Boaventura do Amaral, 1.092, Campinas, CEP 13.100

24. MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO
R. Cardeal Arcoverde, 1.749, São Paulo, CEP 05.407

25. MARIA JOSÉ MUNIZ BASTAZZINI
R. Guarujá, São Paulo

26. MARIA LUIZA TEIXEIRA DE ALMEIDA
R. Boa Morte, 1.165, Piracicaba, CEP 13.400

27. MEIRIMAR BARBOSA
R. Dr. Souza Alves, 35, Taubaté, CEP 12.100

28. NÉLSON LOBO
R. XV de Novembro, 112, Cj. 11, CP 249, São Vicente, CEP 11.300

29. OSWALDO DE OLIVEIRA PENNA
R. 23 de Maio, 3.069, São Paulo, CEP 04.008

30. PLÍNIO MARIN
R. Mato Grosso, 637, Votuporanga, CEP 15.500

31. ROBERTO SANT'ANNA
R. Isabel de Bragança, 230, Moji das Cruzes, CEP 08.700

32. TÁCITO MORATO KRAHENBUHL
R. Boa Morte, 1.165, Piracicaba, CEP 13.400

33. TERCIS DE MELO ALMADA
R. Major Fonseca, 85, 1.º andar, Itapetininga, CEP 18.200

34. VITÓRIA PENNA
Av. 23 de Maio, 3.069, São Paulo, CEP 04.008

SERGIPE

1. EUCLIDES SANTOS
R. Joviniano de Carvalho, 274, Simão Dias, CEP 49.480

2. MANUEL NICANOR DO NASCIMENTO
Trav. José de Faro, 63, Aracaju, CEP 49.000

PROGRAMA DE ATIVIDADES

OUTUBRO — 1.º — DOMINGO

Das 10 às 17 h:
Inscrições e entrega de credenciais

20 h — Sessão solene de abertura — Salão de Convenções do Hotel Tambaú
Discurso do Presidente do V Encontro, Elvino Silva Filho, Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP
Saudação aos convencionais, por Carlos Ulysses de Carvalho, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa - PB.

21 h — Jantar de boas-vindas
Local: Hotel Tambaú

OUTUBRO — 2 — 2.ª-FEIRA

9 h — Sessão plenária de instalação das Comissões de Estudos

9h30 — Primeira Comissão de Estudos: "Aspectos práticos da Lei 6.015/73"
Almoço livre

15 h — Primeira Comissão de Estudos (continuação)
Jantar livre

21 h — Apresentação dos Violeiros Paraibanos, no Salão de Convenções do Hotel Tambaú

OUTUBRO — 3 — 3.ª-FEIRA

9 h — Palestra: "O rurícola do Nordeste", proferida pelo Prof. José Rafael de Menezes, Catedrático da Universidade Federal de Pernambuco

9h30 — Segunda Comissão de Estudos: "O imóvel rural"
Almoço livre

15 h — Segunda Comissão de Estudos (continuação)

20h30 — Passeio à cidade portuária de Cabedelo e à Costinha, assistindo ao espetáculo da chegada e corte da baleia
Saída: Hotel Tambaú

OUTUBRO — 4 — 4.ª-FEIRA

8 h — Saída dos ônibus do Hotel Tambaú, com destino a Natal, visitando a cidade e suas praias. Almoço no Carne de Sol do Lira
Noite livre

OUTUBRO — 5 — 5.ª-FEIRA

9 h — Palestra: "Cautelas do oficial de registro de imóveis no processo de incorporação de edifícios em condomínio", proferida pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo

9h30 — Terceira Comissão de Estudos: "Incorporação de prédios em condomínio"
Almoço livre

15 h — Terceira Comissão de Estudos (continuação)
Jantar livre

21 h — Apresentação do Conjunto Folclórico de D. Dadá Gadelha, no Salão de Convenções do Hotel Tambaú

OUTUBRO — 6 — 6.ª-FEIRA

9 h — Quarta Comissão de Estudos: "Loteamento urbano"
Almoço livre

15 h — Sessão plenária de conclusão dos trabalhos das Comissões

16 h — Assembléia geral do IRIB

20 h — Sessão solene de encerramento — Salão de Convenções do Hotel Tambaú
Discurso proferido por Tabosa de Almeida, Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Recife - PE

21 h — Jantar de confraternização
Local: Hotel Tambaú

OUTUBRO — 7 — SÁBADO

Passeios opcionais: Visita à Faculdade de Direito de Caruaru - PE, ou Visita a Recife e Olinda

PROGRAMA PARA ACOMPANHANTES

OUTUBRO — 2 — 2.ª-FEIRA

9 h — Passeio de ônibus pelos pontos turísticos da cidade
Saída: Hotel Tambaú

OUTUBRO — 5 — 5.ª-FEIRA

17 h — Chá-coquetel oferecido pelo casal Eunápio Torres em sua residência de verão, à Av. Cabo Branco, 3.420
Saída: Hotel Tambaú.

TRABALHOS DAS COMISSÕES DE ESTUDOS

1.ª COMISSÃO

"ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 6.015/73 (nova Lei de Registros Públicos)"

Presidente — *ELVINO SILVA FILHO* — Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP

Secretário — *NÉLSON LOBO* — Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP

Relator — *RUBENS COSTA* — Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Criciúma - SC

MATRÍCULA

MODIFICAÇÕES INTRODUZIDAS NA SISTEMÁTICA DE TRABALHO PELA NOVA LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

QUESTÕES PRÁTICAS

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO
Oficial do 10.º Cartório de Registro de Imóveis
de São Paulo, SP

INTRODUÇÃO

Indiscutivelmente a matrícula foi a mais importante inovação da Lei 6.015/73, no que diz respeito ao Registro de Imóveis. Por isso mesmo, decorridos quase três anos da vigência dessa lei, ainda surgem problemas envolvendo a técnica de escrituração, na sua maioria provenientes da abertura da matrícula.

Isso pode ser explicado por uma razão muito simples: enquanto os *registros* (denominação única que a lei dá às antigas transcrições e inscrições), que dão eficácia aos atos decorrentes dos institutos criados pela lei civil, não sofreram alteração a não ser quanto à sua forma (que deve ser narrativa, consoante o disposto no art. 231, I), a matrícula, constituindo-se num ato novo, trouxe profunda modificação na sistemática de trabalho, obrigando-nos a raciocinar de forma diferente, adotar outra terminologia, adquirir, assimilar e transmitir novos conceitos aos funcionários e, de modo geral, a todos os que têm alguma ligação com o registro imobiliário (advogados, tabeliães e escreventes de notas, corretores, despachantes etc.).

Este trabalho pretende abordar apenas questões práticas, razão pela qual deixamos de lado qualquer aspecto doutrinário. Muitos já definiram a matrícula e sobre ela o nosso colega e Presidente Elvino Silva Filho apresentou excelente estudo por ocasião do II Congresso Internacional de Direito Registral ("A unidade imóvel — "fólio real" — e a mecanização dos registros no Brasil").

NOÇÕES PRELIMINARES

Podemos resumir o conceito de matrícula em poucas palavras: trata-se do lançamento inicial feito no Livro de Registro Geral — Livro 2 — caracterizando o imóvel, indicando qual seu proprietário e o número do registro aquisitivo. Não é um registro, mas um ato cadastral. Matriculado, o imóvel toma um determinado número, que o acompanhará e identificará a partir desse momento.

A abertura da matrícula de um imóvel é, normalmente, a transposição de sua descrição e características para a nova sistemática, sem quebra do princípio da continuidade, uma vez que se reporta à transcrição anterior lançada no antigo Livro 3 (de Transcrição das Transmissões).

Do novo sistema decorreu um grande progresso: a supressão dos antigos Livros 2, 3 e 4, pois os registros e averbações que neles eram feitos passaram a ser lançados numa só matrícula, sem necessidade de repetir-se, em cada ato, a descrição do imóvel. Se antigamente precisávamos recorrer a todos esses livros para procedermos a uma busca, a fim de verificarmos se o imóvel havia sido transmitido, estava hipotecado ou gravado com ônus de qualquer espécie, atualmente basta a visualização da matrícula para, através da seqüência de atos nela lançados, sabermos quem é o atual proprietário do imóvel e se este se acha onerado.

Embora convencidos da facilidade que a nova Lei de Registros Públicos nos proporcionou, não desconhecemos os problemas e dúvidas que a abertura da matrícula pode ocasionar.

Daí termos nos restringido ao exame do cap. VI do tít. II da Lei 6.015 ("Da matrícula"), mas necessariamente incluindo o art. 176 do cap. II que, no seu parágrafo único, II, enumera os requisitos da matrícula.

Para facilitar a exposição, transcrevemos artigos da lei que nos orientaram, seguidos de comentários, agrupando os modelos enumerados no final do trabalho.

REQUISITOS DA MATRÍCULA

"Art. 176. O Livro 2 — Registro Geral — será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro 3.

"Parágrafo único. ... II — são requisitos da matrícula: 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito; 2) a data; 3) a identificação do imóvel, feita mediante a indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver; 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no CPF do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no CGC do Ministério da Fazenda; 5) o número do registro anterior."

Imóvel

a) Confrontações

Partimos do princípio de que o imóvel confronta com outros imóveis e não com pessoas. Assim, havendo elementos, deve ser mencionado "confrontando com o prédio n. tal" ou "com o lote tal", evitando sempre que possível consignar o nome do proprietário do prédio limítrofe. Isso só ocorrerá se não houver identificação do imóvel vizinho, hipótese em que a redação será "confrontando com propriedade de Fulano de tal".

A atualização das confrontações é procedimento perfeitamente viável e desejável. Todos nós temos registros, no antigo Livro 3, dos quais constam confrontações designadas vagamente, tais como "com quem de direito". Se do título constar como confrontante "propriedade de Fulano, anteriormente pertencente a Sicrano", ou "propriedade de Beltrano, anteriormente de quem de direito", deverá ser averbada a atualização na margem da transcrição anterior e o imóvel ser matriculado apenas com as novas confrontações. Assim também se o prédio vizinho teve sua numeração alterada. Estando, porém, o imóvel registrado em outra circunscrição, deverá ser matriculado com as confrontações antigas e a averbação que as atualizar será feita na matrícula, *antes* do registro a ser procedido (modelo 1).

Portanto, essa averbação poderá ser feita, se for o caso, mesmo que o imóvel já esteja matriculado. O importante é que *o título* consigne as confrontações anteriores e as atuais, assim se preservando o princípio da continuidade.

O imóvel poderá, também, confrontar com outros logradouros, além daquele para o qual faz frente, ou com acidentes geográficos (p. ex., com um córrego), situações essas que devem ser ressaltadas (modelo 2).

b) Localização

A fim de propiciar a abertura da matrícula com sua identificação atualizada, se do título apresentado constar mudança de denominação do logradouro onde se situa o imóvel, ou do número do prédio, tal ocorrência deve ser averbada na margem da transcrição anterior. O mesmo procedimento deve ser seguido se a transcrição anterior referir-se somente a terreno e do título a ser registrado constar a existência de construção feita pelo proprietário. Nessa hipótese, em vez de abrir-se a matrícula apenas do terreno, averba-se a construção na margem da transcrição anterior e abre-se a matrícula do prédio com o respectivo terreno. Igual procedimento se aplica às demolições, isto é, se houver uma transcrição referente a prédio e do título constar que a venda objetiva o terreno, uma vez que o prédio foi demolido, averba-se previamente a demolição na margem da transcrição anterior e abre-se a matrícula apenas do terreno.

Proprietário

a) Estado civil

Sendo o proprietário casado, é útil colocarmos na matrícula também o nome do cônjuge e qualificá-lo, embora não constando da transcrição anterior. Fundamentamos esse procedimento na faculdade que a lei nos dá de abrirmos a matrícula com elementos extraídos do título apresentado e do registro anterior (art. 228) e o justificamos por simplificar a redação do registro que será efetuado a seguir (modelos 3 e 4).

b) Regime de bens

Embora a lei não o exija, é conveniente consignar o regime de bens do casamento, tornando pública uma situação jurídica que deve ser conhecida por aqueles que tenham algum interesse no imóvel. Com freqüência, no caso de penhora, p. ex., fica excluída a meação da mulher se o imóvel não entrou na comunhão do casal. Não sendo o regime normal, cuida-se previamente do registro da convenção antenupcial, que será feito no cartório do primeiro domicílio conjugal. Principalmente agora, com as alterações que a Lei 6.515/77 introduziu no Código Civil, é necessário que as anotações referentes ao regime de bens sejam mais minuciosas. Não queremos aprofundar-nos nesse tema que será estudado separadamente, mas enfatizamos a necessidade de, ao se consignar o regime de bens, esclarecer se o casamento foi anterior ou posterior à vigência da mencionada lei (modelo 5).

c) Co-propriedade

Quando o imóvel pertencer a diversos proprietários, em partes iguais, a simples enumeração dos co-proprietários leva à presunção da igualdade de sua proporção no domínio (modelo 6). Sendo a proporção diversa, deverá ser mencionada a cota-parte ideal de cada um (modelo 7).

d) Proprietário de parte ideal

Mesmo tratando-se de registro de parte ideal, deverá ser matriculado o imóvel todo em nome de todos os proprietários. Isso requer, muitas vezes, paciente trabalho de pesquisa e elaboração, do qual, todavia, não nos podemos esquivar, sob pena

de desatendermos ao espírito da lei. Também nesse assunto não queremos nos alongar, uma vez que já foi debatido no IV Encontro, tendo sido posteriormente objeto de estudos por uma comissão especialmente designada para esse fim, cujas conclusões foram publicadas no "Boletim" 10 do IRIB.

e) Identificação

Na qualificação do proprietário deverá constar, entre outros requisitos, o número de inscrição no CPF do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta destes, sua filiação. São três alternativas, isto é, qualquer uma delas serve como identificação, mas forçoso é lembrar que a Portaria GB-224/70, do Ministro da Fazenda, exige que conste o número de inscrição no CPF se o contrato a ser registrado for de valor igual ou superior a Cr$ 10.000,00.

Registro anterior

Deve sempre ser indicado, como registro anterior, o número da transcrição do antigo Livro 3, ou, nos casos de desmembramento, fusão ou divisão de imóveis já matriculados, o número do registro lançado na matrícula originária.

Nunca poderá ser citado apenas o número da matrícula, pois esta não é registro mas simples ato cadastral, como já se acentuou.

Nenhum título deve mencionar como forma de aquisição a matrícula, mas reportar-se ao registro n. tal feito na matrícula n. tal (modelo 8).

OPORTUNIDADE DA ABERTURA

"Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 — Registro Geral — obedecido o disposto no art. 176.

"Art. 228. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta lei, mediante elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado."

a) Quando pode *e quando* deve *ser aberta a matrícula*

Queremos deixar bem claro nosso entendimento a esse respeito. A nova Lei de Registros Públicos estabelece que a matrícula será aberta *por ocasião* do primeiro registro, *mas não dispõe que só o possa ser nessa ocasião.* Tanto assim é que, em seu art. 292, parágrafo único, admite a abertura da matrícula quando não haja espaço à margem do registro feito nos antigos livros e, no seu art. 234, prevê o mesmo quando são unificados dois ou mais imóveis, resultando uma nova descrição (fusão).

O que a lei impõe é que nenhum registro possa ser feito sem que o imóvel esteja matriculado (art. 236). Essa obrigatoriedade decorre da própria sistemática atual: uma vez individuado e matriculado sob determinado número, considera-se cadastrado o imóvel. A partir daí, como já dissemos, todos os registros e averbações que a ele se refiram serão feitos na respectiva matrícula, sem necessidade de repetir-se, em cada novo registro, como anteriormente era feito, sua descrição.

Poderia a norma até ter sido mais ousada e facultar incontinenti ao oficial a implantação do novo sistema, isto é, permitir a abertura da matrícula de todos os imóveis transcritos em seu cartório, em nome dos atuais proprietários, ou, então, determinar tal procedimento, estipulando para isso um prazo razoável. O legislador, assim se omitindo, não teve em vista tolher o dinamismo do atual método de serviço. Foi, tão-somente, realista, dispensando o cadastramento imediato de todos os imóveis, supondo que tal medida seria inviável ou, ao menos, de difícil execução nos cartórios de maior movimento.

Afigura-se-nos incontestável, porém, a possibilidade legal de abertura de matrícula mesmo quando não seja apresentado algum título sujeito a registro.

b) Aparente contradição

Reza o art. 225, em seu § 2.º: "Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que conste do registro anterior".

Como conciliar esse dispositivo com a possibilidade de abrir-se a matrícula com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior?

Entendemos que o legislador deu liberdade ao oficial do cartório para suprir, por ocasião da abertura da matrícula, omissões que porventura existam na transcrição anterior.

Poderão as partes contratantes, por meio da escritura a ser registrada, e que ensejará a abertura da matrícula, completar dados faltantes, tais como a área ou a metragem de um dos lados de um terreno regular, ou a ausência de uma confrontação.

Há, todavia, elementos indispensáveis que, não constando do título e nem do registro anterior, ou mesmo constando do título, só poderão ser aceitos mediante comprovação por documentos oficiais. Exemplificando: um terreno não loteado, cuja descrição não consigne a distância da esquina mais próxima ou se é situado do lado par ou ímpar da rua, não pode ser matriculado a não ser que o título venha complementado por uma certidão da Prefeitura, da qual constem tais dados.

Deverá, também, o oficial acautelar-se para que o preenchimento dessas omissões não acarrete aumento ou retificação de área, o que só é possível por via judicial.

Todas essas ponderações nos levam a concluir que, embora o oficial tenha a seu alcance diversos meios para matricular corretamente o imóvel e proceder ao registro pretendido, cabe a ele, por outro lado, muita responsabilidade na verificação da exatidão dos dados apresentados.

CERTIDÕES DE PROPRIEDADE

"Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.

"Art. 230. Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório."

a) Certidão atualizada

Quando o imóvel estiver registrado em outro cartório, deverá ser apresentada certidão atualizada. Isso para que não haja possibilidade de que ocorra, entre a data da expedição da certidão e o registro a ser procedido, algum ato superveniente que afete a verificação dos dados necessários à abertura da matrícula. Uma certidão muito antiga poderá omitir uma eventual retificação de área do imóvel, a alteração do estado civil dos proprietários, a mudança do nome pelo casamento ou separação judicial, a construção ou demolição de um prédio etc. Daí a razão de a lei exigir que a certidão seja atualizada.

b) Existência de ônus

Uma vez que a matrícula aberta significa, como já foi dito, a transposição do imóvel para a nova sistemática, ela deve espelhar a situação atual do imóvel.

Tendo a busca, ou a leitura da certidão de propriedade, revelado a existência de ônus, tal fato deverá ser consignado, por averbação.

Apenas não concordamos com que essa averbação deva ser feita *após o registro,* como refere a lei, mas sim *após a matrícula.*

Suponhamos que seja apresentada, para registro, uma hipoteca que dê em garantia o imóvel, já hipotecado em primeiro lugar por inscrição lançada no antigo Livro 2. O procedimento correto, nesse caso, será averbar-se a existência da primeira hipoteca e, depois, registrar-se a segunda (modelo 9).

Não se deve, todavia, fazer menção ao grau hipotecário em nenhum dos casos, uma vez que o sistema instituído pela Lei 6.015, de matrícula individual para cada imóvel, na qual são registrados e averbados todos os atos a ele referentes, dispensa a menção do grau. A seqüência dos registros é que dá prioridade ao ato. Portanto, a hipoteca registrada (ou trazida por averbação) em primeiro lugar tem prioridade sobre aquela registrada em segundo lugar que, por sua vez, tem prioridade sobre a registrada em terceiro lugar e assim por diante. Com o cancelamento de qualquer uma delas, a data do registro é que vai determinar o grau em que cada uma se encontra.

Tendo sido noticiada a existência do ônus através da averbação mencionada, anota-se na inscrição feita no antigo livro que o imóvel foi matriculado sob n. tal. Assim, por ocasião do cancelamento, este será averbado apenas na matrícula (modelo 10).

NUMERAÇÃO DOS LANÇAMENTOS

"Art. 232. Cada lançamento de registro será precedido pela letra "R" e o da averbação pelas letras "AV", seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex.: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1 etc.)."

Na verdade, pensamos que o legislador, assim dispondo, esqueceu-se da possibilidade do uso de fichas, tendo em vista apenas a escrituração em livros encadernados. Somente dessa maneira se justifica tal procedimento, pois, quando forem usados esses livros, esgotado o espaço da folha, será feito o transporte para outra página, com remissões recíprocas. Como isso deve ocorrer com bastante freqüência, a repetição do número da matrícula em cada lançamento dará maior segurança e facilidade na leitura da escrituração. Mas, utilizado o sistema de fichas, em que, uma vez esgotada a primeira, serão escrituradas outras tantas quantas forem necessárias e arquivadas em ordem seqüencial juntamente com a primeira, parece-nos absolutamente inútil repetir-se o número da matrícula em cada lançamento.

CANCELAMENTO DE MATRÍCULA

"Art. 233. A matrícula será cancelada: I — por decisão judicial; II — quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários; III — pela fusão, nos termos do artigo seguinte."

Parece-nos que o único caso de cancelamento de matrícula é o previsto no n. I. Nos demais casos, a matrícula é encerrada, ou seja, quando em virtude de alienações parciais o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários (n. II) ou pela fusão (n. III). Nessas duas hipóteses, a matrícula não é cancelada. Na primeira delas é encerrada a escrituração, uma vez que o imóvel teve sua disponibilidade esgotada. Na segunda hipótese, passou a ter nova configuração, resultando de sua unificação com um ou mais imóveis.

Na divisão de imóvel já matriculado ocorre a mesma coisa. Abrem-se novas matrículas para os quinhões divididos, nas quais figurarão como proprietários todos os comunheiros, e registra-se a divisão em cada matrícula, declarando-se a quem coube o quinhão matriculado. Em seguida, encerra-se a matrícula originária.

FUSÃO OU UNIFICAÇÃO

"Art. 234. Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas.

"Art. 235. Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única: I — dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar; II — dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, e as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior."

Sobre esse tema já apresentamos um modesto estudo por ocasião do III Encontro, em Serra Negra. Permitimo-nos, agora, repetir um breve trecho daquele trabalho.

Os critérios a serem observados na unificação ou fusão de dois ou mais imóveis contíguos são os mesmos que já eram adotados antes da Lei 6.015: deve-se atentar para que da unificação não resulte retificação de metragens ou da descrição do imóvel e, muito menos, aumento de área, correções essas que só se admitem por via judicial.

O procedimento varia, conforme se trate de uma das três hipóteses previstas nos artigos citados. Assim:

1) tratando-se de dois ou mais imóveis *matriculados:*
— abre-se nova matrícula do imóvel unificado (modelo 11);
— encerram-se as matrículas primitivas (modelos 12 e 13);

2) tratando-se de dois ou mais imóveis *transcritos* pelo sistema antigo:
— abre-se a matrícula do imóvel unificado;
— averba-se, à margem de cada transcrição, a abertura da matrícula que os unificou;

3) tratando-se de dois ou mais imóveis *registrados para ambos os sistemas:*
— abre-se nova matrícula do imóvel unificado;
— encerra(m)-se a(s) matrícula(s) primitiva(s);
— averba-se, à margem da(s) transcrição(ões), a abertura da matrícula que os unificou.

Embora o art. 234 se refira tão-só a requerimento do proprietário, entendemos que a declaração por este feita em instrumento público ou particular, desde que descreva devidamente o imóvel unificado, habilita o oficial a proceder à fusão.

CONCLUSÃO

Conforme expusemos no início deste trabalho, uma das importantes inovações que o sistema da matrícula trouxe para nossa técnica de trabalho foi a simplificação dos registros e averbações, que devem assumir forma narrativa, evitando as repetições, que antes eram obrigatórias, de dados já constantes da matrícula.

Entendemos que, obedecidos os requisitos exigidos pelo art. 176, parágrafo único, III, os registros devem ser resumidos o mais possível, não só para dinamizar o serviço como, também, para facilitar a leitura de certidões fornecidas por xerocópia ou qualquer outro meio reprográfico, conforme permite o art. 19, no seu § 1.º.

Por esse motivo, além dos modelos de matrículas mencionados no texto, apresentamos, para melhor ilustrar este trabalho, exemplos de registros e averbações, nos casos de doação com reserva de usufruto (modelo 14), usucapião (modelo 15), averbação de construção (modelo 16), dação em pagamento (modelo 17) e penhora (modelo 18).

Pretendemos, com isso, contribuir um pouco com nossa experiência mas, principalmente, receber sugestões e críticas.

Modelo 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula | ficha | São Paulo,

Imóvel: DOIS PRÉDIOS à Rua MATEUS GROU, sendo um com duas moradias sob ns. 550 e 554 e outro sob nº 558, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 14 m de frente, por 50,50 m da frente aos fundos, confrontando do lado direito com propriedade de Josepha de Souza, do lado esquerdo com propriedade de Lázaro Cunha Reis e nos fundos com quem de direito (Contribuinte 015 002 0091 3).
Proprietários: FRANCISCO MORAES MARQUES, português, e s/m. BELMIRA DE JESUS MORAES, comerciantes, domiciliados nesta Capital.
Registro anterior: Transcrição 10 934 do 4º Cartório de Registro de Imóveis.
A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

Av. 1 em
Do formal de partilha referido no registro seguinte consta que o imóvel confronta atualmente no lado direito visto da rua com o prédio nº 546, do lado esquerdo com o prédio nº 566 e nos fundos com os prédios ns. 167 e 177 da Rua Virgilio de Carvalho Pinto.
A escrevente autorizada:

Lucia Maria Vasconcellos Regiani

R. 2 em
Conforme formal de partilha espedido em 15 de maio de 1975, pelo Juízo da 1ª Vara Distrital, Pinheiros, desta Capital, nos autos de inventário (proc. 340/73) de Belmira de Jesus Moraes, o imóvel (avaliado em Cr$385 875,00) foi partilhado na proporção de 1/3 para cada um dos herdeiros: ADRIANO ALBERTO MARQUE, CARLOS MARQUES, ambos casados, do comércio...

Modelo 2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO à Rua Dr. CARLOS NORBERTO DE SOUZA ARANHA, lote 14 da quadra 120, no 45º subdistrito, Pinheiros, medindo 14 m de frente, igual largura nos fundos, por 40 m da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 560 m2, confrontando do lado esquerdo com a casa nº 531, do lado direito com a Rua ELISA MORAES MENDES com a qual faz esquina, e nos fundos com o lote 7. (Contribuinte 081 110 0014 6).

Proprietários: ZAHARIA STIUBIENER (RG 2 946 316) e s/m. STEFANIA STIUBIENER (RG 2 946 326), brasileiros, engenheiros, domiciliados nesta Capital (CPF 007 607 653-04).

Registro anterior: Transcrição 130 874 deste Cartório.

A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 1978, os proprietários hipotecaram o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida de Cr$806 419,26 equivalentes na data do contrato a 3 157,35194 UPC, pagáveis em 10 anos, por meio de 120 prestações mensais, do valor inicial de Cr$ 16 333,64, a primeira das quais 30 dias da data do título, nelas incluídas juros às taxas nominal de 10% e efetiva de 10,4713% ao ano. Nesse terreno será construído um prédio que se incorpora à presente garantia hipotecária.

A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo

Modelo 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: 20 307 | ficha: 1

São Paulo,

Imóvel: UMA CASA à Rua ALMIRANTE INHAUMA nº 127, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 17 m de frente por 19,66 m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 29,14 m do lado esquerdo e 18,37 m nos fundos, com a área de 410 m2, confrontando do lado direito dom propriedade de Celso de Toledo, do lado esquerdo e nos fundos com propriedade da Cia. City. (Contribuinte 080 078 0013 2).
Proprietários: ISAO NAKAMURA(RG 1 412 563), agricultor, e s/m. HISAE NAKAMURA (RG 1 654 762), do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital (CPF 195 269 308-91).
Registro anterior: Transcrição 139 278 deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em
Pela cédula rural hipotecária emitida em São Paulo, em 24 de julho de 1978, os proprietários deram em hipoteca cedular o imóvel ao BANCO AMÉRICA DO SUL S/A (CGC 61 230 165 / 0052 - 94), com sede nesta Capital, para garantia do crédito de Cr$382 965,35, nas condições constantes do registro feito no Livro nº 3 sob nº 1 378.
O escrevente autorizado:
Rafael Antonio Ruotolo

Modelo 4

registro	ficha
1 378	1

10.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

LIVRO N.º 3 — REGISTRO AUXILIAR

Em

Cédula Rural Hipotecária acompanhada de orçamento, emitida em São Paulo, em 24 de julho de 1978 por ISAO NAKAMURA, em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, avalizada por Minoru Nakamura, no valor de C$382 965,35, com vencimento em 21 de fevereiro de 1979. É objeto da garantia o imóvel descrito na cédula, cuja 2ª via fica arquivada neste Cartório e dado em hipoteca cedular conforme R.1/20 307.
O escrevente autorizado:
Rafael Antonio Ruotolo

Modelo 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula — ficha

São Paulo,

Imóvel: UMA CASA à Rua Dr. CARLOS NORBERTO DE SOUZA ARANHA nº 490, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 16 m de frente, igual largura nos fundos, por 30 m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 480 m2, confrontando do lado direito visto da rua com a casa nº 472, do lado esquerdo com a casa nº 516 e nos fundos com a casa nº 926 e parte do lote 7 da quadra N da Rua Gregório Paes de Almeida. (Contribuinte 081 081 0037 2).
Proprietária: MARIA ANTONIETTA PRATES NOGUEIRA (RG 340 499 e CPF 007 106 018-91), brasileira, de prendas domésticas, casada no regime da separação de bens anteriormente à Lei nº 6 515/77, domiciliada nesta Capital.
Registro anterior: Transcrição 81 561 deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

Av. 1 em
A proprietária é casada no regime da separação de bens conforme pacto antenupcial, registrado sob nº 762 no 4º. Cartório de Registro de Imóveis.
O escrevente autorizado:
Guerino Luiz Manzolino

R. 2 em
Pela escritura de 10 de junho de 1978 do 9º Cartório de Notas desta Capital (Lº 2 095, fls. 25), a proprietária assistida de s/m. Marcello Brant de Carvalho Nogueira, prometeu vender o imóvel a ELIAS BECHARA (RG 2 256 723 e CPF 022 507 058-87), brasileiro, maior, solteiro, engenheiro agrônomo, domiciliado nesta Capital, pelo valor de C$ 2 000 000,00 de cujo preço foi paga a quantia de C$....... 1 000 000,00 devendo o restante o ser por meio de 4 parce-

Modelo 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula | ficha | São Paulo,

Imóvel: O APARTAMENTO nº 24 localizado no 2º pavimento do "EDIFÍCIO LUCIA ELENA", à Rua SIMÃO ÁLVARES nº 750, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área útil de 62,52 m2, área comum de 11,91 m2 e área total de 74,43 m2, cabendo-lhe a fração ideal de 6,2847% no terreno descrito na inscrição de condomínio 455 deste Cartório. (Contribuinte 081 228 0169 2).

Proprietários: GIULIANA RATTI (RG 7 272 201 e CPF 131 594 530-49), maior, solteira, do lar e ANNA LAURA RATTI CHAFI (RG 6 342 517 e CPF 057 338 520-91), professora e s/m. MIGUEL CARLOS CHAFI (RG 3 489 036 e CPF 445 209 729-68), geólogo, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6 515/77, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 137 294 deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em

Pela escritura de 27 de julho de 1978 do 7º Cartório de Notas desta Capital (Lº 3 367, fls. 78), Giuliana Ratti, já qualificada, vendeu a metade ideal que possuía no imóvel, pelo valor de Cr$117 000,00, aos co-proprietários ANNA LAURA RATTI CHAFI e s/m. MIGUEL CARLOS CHAFI, já qualificados.

A escrevente autorizada:

Norma Gavazzi Donadio

Modelo 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula | ficha | São Paulo,

Imóvel: UMA CASA à Rua SPARTACO nº 464, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 5 m de frente por 27 m da frente aos fundos, com a área de 135 m2, confrontando de um lado com o prédio nº 462, de outro lado com o prédio nº 474 e nos fundos com propriedade de Cardobrasil Ltda. (Contribuinte 023 055 0016 5).
Proprietários e respectivas proporções: 1/2 de JOANNA OSTORERO DE PIERRI (RG 2 970 809 e CPF 426 910 798-72), viúva, do lar, 1/4 de WALKIRIA SANDRA DE PIERRI (RG 4 766 834 e CPF 426 910 448-15), maior, solteira, do comércio, e 1/4 de AMAURI CARLOS DE PIERRI (RG 2 829 147), jornalista, e s/m. ROSMARY JESUS ARRUDA DE PIERRI (RG 2 940 348), bancária, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6 515/77 (CPF 272 543 138-72), todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.
Registro anterior: Transcrição 86 762 deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em
Pela escritura de 10 de julho de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (Lº 428, fls. 50), os proprietários prometeram vender o imóvel a ANTONIO RUBIO ALEGRE (RG 2848 331 e CPF 278 867 788-04), espanhol, casado, proprietário, domiciliado nesta Capital, pelo valor de Cr$270 000,00, de cujo preço foi paga a quantia de Cr$130 000,00 e devendo o restante o ser, sem juros, por meio de 6 prestações mensais e sucessivas, sendo 5 de Cr$25 000,00 cada uma e uma última do valor de Cr$15 000,00, vencendo-se a primeira no dia 15 de agosto de 1978. O contrato é irrevogável e irretratável, dele constando multa e outras condições.
A escrevente autorizada:

Modelo 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua CHAMBICÁ nº 103, Parque da Lapa, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 5,80 m de frente, igual largura nos fundos, por 22,50 m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 130,50 m2, confrontando do lado direito com o prédio nº 109, do lado esquerdo com o prédio nº 99 e nos fundos com o prédio nº 46 da Rua Kabul. (Contribuinte 082 044 0050 0).
Proprietários: PAULO ZANCHI (RG 3 031 198), engenheiro e s/m. WILMA RODRIGUES ZANCHI (RG 2 504 322), do lar, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6 515/77, domiciliados nesta Capital (CPF 103 856 808-49).
Registro anterior: R. 2/2 239 deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

Av. 1 em
Conforme inscrição 30 896 deste Cartório, o imóvel foi dado em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, pelo valor de Cr$390 000,00.
A escrevente autorizada:
Maria Luna Vieira

R.2 em
Pela escritura de 17 de julho de 1978 do 2º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 341, fls. 260), os proprietários venderam o imóvel, pelo valor de Cr$825 000,00 a JOSÉ TOLENTINO DE MORAIS (RG 7 251 444 e CPF 016 464 698-72), brasileiro, comerciante, casado no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei nº 6 515/77, domiciliado nesta Capital.
A escrevente autorizada:
Maria Luna Vieira

Modelo 9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua NAZARÉ PAULISTA nº 262, Jardim Atibaia, no 39º subdistrito, Vila Madalena, e o terreno medindo 12,06 m de frente, por 34,40 m da frente aos fundos do lado esquerdo visto da rua, 33,15 m do lado direito e 12 m nos fundos, com a área de 405 m2, confrontando do lado direito com o lote 6, do lado esquerdo com o lote 4 e nos fundos com o lote 7, todos da quadra 16. (Contribuinte 082 059 0040 1).
Proprietários: NATANAEL AGRELLO (RG 1 636 469), economista e s/m. HIDY DA SILVA AGRELLO (RG 4 443 416), professora, brasileiros, domiciliados nesta Capital (CPF 028 676 118-53).
Registro anterior: Transcrição 86 273 deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

Av. 1 em
Conforme inscrição 12 389 deste Cartório, o imóvel foi dado em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, pelo valor de Cr$120 000,00.
A escrevente autorizada:
Helena Ferreira Riqueti

R. 2 em
Pela escritura de 26 de abril de 1978 do 19º Cartório de Notas desta Capital (Lº 2 376, fls. 52), os proprietários hipotecaram o imóvel a ANTONIO AUGUSTO RODRIGUES DE LIMA (RG 230 491 e CPF 251 526 538), brasileiro, desquitado, aposentado, domiciliado nesta Capital, para garantia da dívida de Cr$45 240,00, pagável até o dia 22 de outubro de 1978, vencendo juros de 12% ao ano, pagáveis mensalmente, constando do título multa e outras condições.
A escrevente autorizada:

Modelo 10

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua SCIPIÃO nº 124, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 9 m de frente por 30 m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito com o prédio nº 122, do lado esquerdo com o prédio nº 132 e nos fundos com o quintal do prédio nº 312 da Rua Roma. (Contribuinte 023 007 0064 6).
Proprietários: VICTÓRIO DEBEUZ (RG 3 476 210), desenhista, e s/m. ASSUMPTA DEBEUZ (RG 3 458 347), do lar, brasileiros, domiciliados em Atibaia, SP (CPF 073 562 468-48).
Registro anterior: Transcrição 6 078 deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

Av. 1 em
Conforme inscrição 22 898 deste Cartório, o imóvel foi prometido à venda a HP - Comércio e Indústria de Materiais Elétricos Ltda.
A escrevente autorizada:
Lucia Maria Vasconcellos Reggiani

R. 2 em
Pela escritura de 6 de junho de 1976 do 7º Cartório de Notas desta Capital (Lº 3 359, fls. 25), os proprietários venderam o imóvel, pelo valor de C$780 000,00, a HP - COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA (CGC 61 894 192/0001-11), com sede nesta Capital)
A escrevente autorizada:
Lucia Maria Vasconcellos Reggiani

Av. 3 em
Fica cancelado o compromisso mencionado na Av. 1 por ter sido outorgada a escritura definitiva conforme R. 2.
A escrevente autorizada:
Lucia Maria Vasconcellos Reggiani

Modelo 11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: 20 024 | ficha: 1 | São Paulo,

Imóvel: UMA CASA à Rua ARTUR AZEVEDO nº 1 192, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 12 m de frente, por 50 m da frente aos fundos, com a área de 600 m2, confrontando do lado direito com propriedade de Gustavo Hardt, do lado esquerdo com propriedade de José Monteiro Soares e nos fundos com o prédio nº 726 da Rua Joaquim Antunes e com propriedade de José Monteiro Soares. (Contribuinte 015 003 0050).

Proprietário: JONAS SPALTER (RG 1 093 840 e CPF 004 343 218), brasileiro, casado, arquiteto, domiciliado nesta Capital.

Registros anteriores: R. 1/5 444 e R. 1/5 797 deste Cartório (fusão).

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

Modelo 12

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: 5 797 | ficha: 1 | São Paulo,

Imóvel: UMA CASA à Rua ARTUR AZEVEDO nº 1 192, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 7 m de frente por 50 m da frente aos fundos, com a área de 350 m2, confrontando em ambos os lados e nos fundos com propriedade de José Monteiro Soares. (Contribuinte 015 003 0030).
Proprietária: ISAURA CORREA DA SILVA (RG 7 871 686 e CPF 380 793 728), brasileira, viúva, do lar, domiciliada nesta Capital.
Registro anterior: Transcrição 7 876 do 13º Cartório de Registro de Imóveis.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em
Pela escritura de 27 de novembro de 1975 do 17º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 459, fls 39), a proprietária vendeu o imóvel, pelo valor de Cr$250 000,00, a JONAS SPALTER (RG 1 093 840 e CPF 004 343 218), brasileiro, casado, arquiteto, domiciliado nesta Capital.
O escrevente autorizado:
João Bocudo

Av. 2 em
O imóvel foi matriculado sob nº 20 024 em virtude de fusão com o imóvel objeto da matrícula 5 444, com o quê fica encerrada a presente.
O escrevente autorizado:
João Bocudo

Modelo 13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: 5 444 — ficha: 1

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO à Rua ARTUR AZEVEDO, no 45º subdistrito, Pinheiros, medindo 5 m de frente, por 50m da frente aos fundos, com a área de 250 m2, confrontando no lado direito com propriedade de Gustavo Hardt, no lado esquerdo com a casa nº 1 192 e nos fundos com o prédio nº 726 da Rua Joaquim Antunes. (Contribuinte 015 003 0029).
Proprietários: ANTHELMO JOSÉ SCHMITT (RG 1 958 001), dentista e s/m. LIDIA MOURÃO SCHMITT (RG 3 327 677), do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital (CPF 001 641 518).
Registro anterior: Transcrição 27 378 do 13º Cartório de Registro de Imóveis.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em
Pela escritura de 23 de novembro de 1975 do 17º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1 459, fls 23), os proprietários venderam o imóvel, pelo valor de Cr$80 000,00, a JONAS SPALTER (RG 1 093 840 e CPF 004 343 218), brasileiro, casado, arquiteto, domiciliado nesta Capital.
O escrevente autorizado:

João Bocudo

Av. 2 em
O imóvel foi matriculado sob nº 20 024 em virtude de fusão com o imóvel objeto da matrícula 5 797, com o quê fica encerrada a presente.
O escrevente autorizado:

João Bocudo

Modelo 14

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula | ficha

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo,

Imóvel: UM PRÉDIO sob nº 3 do Páteo da Vila que tem entrada pelo nº 528 da Rua MORATO COELHO, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 6 m de frente, por 18,50 m da frente aos fundos, confrontando do lado direito com o prédio nº 2, do lado esquerdo com o prédio nº 4, ambos por parede de meação, e nos fundos com o prédio nº 539 da Rua Fradique Coutinho. (Contribuinte 015 007 0021 5).
Proprietários: ERNESTO FABRI (RG 148 538) e s/m. ROSALINA VIEIRA FABRI (RG 2 103 760), brasileiros, comerciantes, domiciliados nesta Capital (CPF 089 320 428).
Registro anterior: Transcrição 49 923 deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em
Pela escritura de 7 de janeiro de 1977 do 7º Cartório de Notas desta Capital (Lº 3 049, fls. 170), os proprietários doaram o imóvel, ao qual foi atribuído o valor de C$ 86 052,00, a RUBENS ALCIDES FABRI (RG 1 225 156), motorista e s/m. DIRCE GUERRA FABRI (RG 6 198 380), do lar, brasileiros, domiciliados em Jundiaí, SP (CPF 563 491 148), tendo os donatários aceitado a doação.
A escrevente autorizada:
Maria Goreth de Luna Duarte

R. 2 em
Pela escritura referida no R. 1, os doadores reservaram para si o usufruto do imóvel, avaliado em C$86 052,00, constando que por morte de um dos usufrutuários a sua parte acrescerá à do sobrevivente.
A escrevente autorizada:
Maria Goreth de Luna Duarte

Modelo 15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

São Paulo,

Imóvel: UMA ÁREA DE TERRAS (encravada), distante 21,50 m do alinhamento da Rua SEBASTIÃO GIL s/nº, no 45º subdistrito, Pinheiros, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do ponto "B" até o ponto "C" mede 4,50 m; do ponto "C" ao ponto "D" mede 4,80 m; do ponto "D" até o ponto "B", fechando a poligonal temos 8,60 m. Partindo do ponto "B" até o ponto "D", passando pelo ponto "C", confronta com propriedade de Miguel Maruca; do ponto "D" até o ponto "B" confronta com a Municipalidade.
Registro anterior: não consta.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em
Conforme mandado de 19 de maio de 1978 do Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, expedido nos autos de ação de usucapião (proc. 618/76) requerida por Nuno Vaidergorn e s/m., foi proferida por aquele Juízo, em 8 de fevereiro de 1978, sentença declaratória de usucapião do imóvel, avaliado em Cr$52 983,59, em favor de NUNO VAIDERGORN e s/m. MINA VAIDERGORN, brasileiros, domiciliados nesta Capital.
O escrevente autorizado:
Guerino Luiz Manzolino

Modelo 16

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

<u>Imóvel</u>: UM TERRENO à Rua BERGAMOTA, lote 32 da quadra 18, Alto da Lapa, no 14º subdistrito, Lapa, medindo 5 m de frente, igual largura nos fundos, por 30 m da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 150 m2, confrontando do lado direito visto da rua com o lote 33, do lado esquerdo com o lote 31 e nos fundos com o lote 4 (Contribuinte 080 126 0035 8).
<u>Proprietário</u>: LELIO DE TOLEDO PIZA E ALMEIDA, brasileiro, viúvo, domiciliado nesta Capital.
<u>Registro anterior</u>: Transcrição 21 490 do 2º Cartório de Registro de Imóveis.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em
Pela escritura de 27 de fevereiro de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (Lº 411, fls. 163), o Espólio de Lelio de Toledo Piza e Almeida <u>vendeu</u> o imóvel, pelo valor de Cr$180 000,00 a EMILIO DOS REIS (RG 3 442 251 e CPF 131 542 578-53), brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens, comerciário, domiciliado nesta Capital.
A escrevente autorizada:

Helena Ferreira Riqueti

Av. 2 em
Da escritura referida no R. 1, consta a construção de UM PRÉDIO que tomou o nº 52 da Rua BERGAMOTA, conforme notificação 01, série nº 071 497/77 da Prefeitura desta Capital.
A escrevente autorizada:

Helena Ferreira Riqueti

Modelo 17

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

São Paulo,

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua COAQUIRA nº 157-A, Vila Anastácio, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 15 m de frente, igual largura nos fundos, por 35 m da frente aos fundos em ambos os lados, com a área de 525 m2, confrontando de um lado com o lote 10, de outro lado com o lote 12, ambos da quadra 34, e nos fundos com propriedade de Matheus Nucci. (Contribuinte 078 123 0018 8):
Proprietária: JOÃO SIQUIEROLLI S/A FÁBRICA DE FERRAMENTAS PARA LAVOURA (CGC 60 878 766/0001-03), com sede nesta Capital.
Registro anterior: Transcrição 133 438 deste Cartório
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

R. 1 em
Pela escritura de 16 de maio de 1978 do 25º Cartório de Notas desta Capital (Lº 402, fls. 34), a proprietária deu em pagamento o imóvel a RUBENS FELIPPE (RG 352 131 e CPF 004 095 968-68), italiano, viúvo, industrial, domiciliado em Santos, SP, pela importância de Cr$500 000,00, correspondente a dívida de que o mesmo era credor.
A escrevente autorizada:
Norma Gavazzi Donadio

Modelo 18

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua INHATIUM nº 64, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 7 m de frente, por 19 m do lado esquerdo visto da rua, 22,50 m do lado direito, tendo nos fundos 6 m, confrontando do lado esquerdo com o prédio nº 66, do lado direito com o prédio nº 64-C e nos fundos com o córrego Tiburtino. (Contribuinte 015 014 0102 5).
Proprietários: DAIRIKU TAKINO, comerciário e s/m. MITHINE TAKINO, química, domiciliados nesta Capital (CPF 045 482 488-20).
Registro anterior: Transcrição 127 134 deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

Av. 1 em
Conforme inscrição 33 280 deste Cartório, o imóvel foi dado em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pelo valor de C$210 000,00.
A escrevente autorizada:
Ana Aurora Neves de Oliveira

R. 2 em
Conforme certidão de 7 de agosto de 1978 do Escrivão Diretor do 20º Ofício de Justiça Cível desta Capital, extraída dos autos de ação executiva (proc. 2 104/78), movida pelo BANCO MITSUBISHI BRASILEIRO S/A (CGC 60 498 557/0001-26), com sede nesta Capital, contra os proprietários, perante o Juiz de Direito da 20ª Vara Cível da Capital, para cobrança da quantia de C$547 645,20, o imóvel foi penhorado e depositado em mãos do proprietário.
A escrevente autorizada:
Ana Aurora Neves de Oliveira

A PROPRIEDADE EM COMUNHÃO "PRO DIVISO" E SUAS PARTES IDEAIS

Técnica registral na sistemática introduzida pela nova Lei de Registros Públicos

MARIA ELOÍZA REBOUÇAS
Oficial do Registro de Imóveis
de Martinópolis — SP

Considerando que o registro que versa sobre *parte ideal* tornou-se, na aplicação da sistemática introduzida pela nova Lei de Registros Públicos, o ponto nevrálgico da técnica registral;

considerando a complexidade do tema e as incessantes consultas dirigidas ao IRIB;

considerando que o tema foi insuficientemente abordado por nós, no IV Encontro realizado no ano passado na cidade de Porto Alegre;

considerando a posterior apreciação e contribuição ao nosso trabalho, por ilustres colegas de todo o Brasil, convocados pela Diretoria do IRIB, conforme publicação no "Boletim" 10;

considerando, finalmente, o apelo, o incentivo e o apoio de inúmeros colegas, nos propusemos a reescrever, complementar, sistematizar e exemplificar nosso estudo, pesquisando e examinando, cuidadosamente, títulos e situações reais.

Optamos pelo título "A propriedade em comunhão "pro diviso" e suas partes ideais", por ser esse o instituto jurídico que envolve os atos aos quais buscamos a aplicação de uma técnica registral lógica, uniforme e concorde com os textos legais, guardando fidelidade aos princípios da legalidade e continuidade histórica do registro.

Mais uma vez confessamos que o objetivo de nosso trabalho é de contribuição e participação aos temas debatidos em nossos Encontros, onde, juntos, buscamos um aperfeiçoamento profissional.

Conceitos

Pelo Código Civil brasileiro. a natureza jurídica do condomínio se baseia na teoria da subsistência, em cada condômino, da *propriedade sobre toda a coisa,* delimitada, naturalmente, pelos iguais direitos dos demais condôminos, na medida de suas cotas-partes ideais, para que seja possível sua coexistência.

Pacchioni conceitua a parte ideal como: "mero critério aferidor, uma chave para exprimir, num valor econômico, o direito de cada condômino perante os demais, possibilitando-lhe, assim, plena disponibilidade, durante o estado de comunhão".

Segundo Washington de Barros Monteiro: "Comunhão "pro diviso" é a que existe de direito, mas não de fato, uma vez que cada condômino já se localizou numa parte certa e determinada da coisa".

Tal conceito implica, portanto, a possibilidade de divisão da coisa, objeto da comunhão.

LEGISLAÇÃO

Código Civil, art. 623: "Na propriedade em comum, compropriedade ou condomínio, cada condômino ou consorte pode: I — usar livremente da coisa conforme seu destino, e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão; II — reivindicá-la de terceiro; III — alhear a respectiva parte indivisa, ou gravá-la".

Conceituado o objeto de nosso estudo — "A propriedade em comunhão "pro diviso" — vamos esquematizar a técnica registral aplicável às transações imobiliárias referentes à parte ideal, à luz da nova Lei de Registros Públicos.

Lei 6.015/73, art. 176, I: "Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta lei".

Art. 227: "Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 — Registro Geral — obedecendo ao disposto no art. 176".

Instituiu-se, pois, pela nova lei, a *matrícula* do imóvel, modificando toda a sistemática da técnica registral; antes registrava-se o título, hoje registra-se o imóvel.

Jether Sottano, Oficial do 6.º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo, bem conceituou a matrícula como: *"Matrícula* — é o ato cadastral, necessário e imprescindível, que dá origem à individualidade do imóvel e que independe do ato que determinou sua abertura".

Analisando o conceito, matrícula é:

ato cadastral — pelo qual o imóvel é lançado na circunscrição imobiliária competente, consignando suas características e confrontações;

necessário e imprescindível — criado e imposto por lei;

que dá origem à individualidade imóvel — matriculado, o imóvel adquire sua individualidade própria, sua existência real, e tudo quanto o atingir na matrícula será lançado, espelhando, assim, toda e qualquer alteração por ele sofrida;

que independe do ato que determinou sua abertura — a efetivação de um registro requer prévia abertura da matrícula do imóvel, sendo lançamento imediato o ato que determinou sua abertura. São, portanto, atos independentes, ainda que relacionados.

Pela própria natureza jurídica do condomínio, vimos que cada condômino exerce seu direito de propriedade sobre toda a coisa; portanto, o imóvel em condomínio deve ser considerado no seu todo até que cesse o estado de comunhão.

Assim sendo, para que se efetue o registro de uma *parte ideal* é necessária a prévia *matrícula do imóvel no seu todo.*

Essa é a regra geral imposta pela nova lei.

O título apresentado a registro

Um título que verse *parte ideal* de um imóvel tem, necessariamente, de se referir à: a) *parte ideal pura e simples* — representada por fração ou porcentagem de um todo descrito; b) *parte ideal certa e localizada.*

1.º caso — Parte ideal pura e simples

O primeiro passo do oficial será dar as *buscas necessárias à recomposição do todo do imóvel* em comunhão, extraindo os dados necessários à abertura da matrícula.

Essas *buscas* constituem tarefa minuciosa, demorada e trabalhosa, mas possível, graças ao princípio da continuidade histórica do registro. A total impossibilidade de localização ou recomposição do todo do imóvel parece-nos rara.

Entretanto, na efetivação dessas *buscas*, podem ocorrer as seguintes *hipóteses:*

1.ª hipótese: imediata localização do imóvel no seu todo

PROCEDIMENTO: a) abertura da matrícula do imóvel no seu todo, em *nome dos condôminos atuais*, suas respectivas frações ideais e títulos de domínio; b) registro, nessa matrícula, da parte ideal, objeto da transação.

Exs.: Matrícula 6 e Registros: R1/M6 e R2/M6.

2.ª hipótese: do todo do imóvel já foram alienadas uma ou mais partes ideais como partes certas e localizadas

Nosso estudo, em busca de um procedimento que possibilitasse o registro em tal hipótese, baseou-se em acórdão do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, proferido na Ap. cível 259.105, da comarca de Paraibuna, publ. no DJE de 6.5.77, p. 8, cuja súmula é a seguinte: *"Área certa e delimitada dentro de área maior* — Nada impede que haja, em imóvel comum, posse individual localizada, de forma que a compossessão subsista apenas de direito e não de fato. Não se impõe a necessidade de prévia divisão do imóvel para o registro de área certa e delimitada integrante de área maior, desde que a transmissão dessa área seja *a constante de toda a transcrição anterior,* não havendo necessidade, na abertura da matrícula, da menção dos condôminos da área maior.

"Parte ideal expressa em área certa e delimitada dentro de área maior — Possibilidade de abertura da matrícula para o registro da transcrição dessa parte, desde que a alienação abranja a totalidade do que consta da transcrição aquisitiva."

Partindo dessa jurisprudência nos convencemos da possibilidade e da necessidade da *abertura da matrícula de parte ideal certa e localizada já transcrita anteriormente,* como única solução para darmos continuidade: 1.º) ao registro de parte ideal de imóvel cujo todo foi ferido por alienações de partes ideais como partes certas e localizadas; 2.º) ao registro das alienações posteriores dessas partes certas e localizadas já transcritas (caso previsto no acórdão cit.).

Para essa segunda hipótese propomos um procedimento capaz de: possibilitar a focalização do imóvel no seu todo pela localização conjunta das partes ideais já desmembradas como partes certas e localizadas; assegurar a essas comunhões parcialmente extintas de fato, mas não de direito, a possibilidade de uma futura divisão legal.

Convém citar aqui o entendimento da doutrina e da jurisprudência vigentes a respeito: "Alienação de parte ideal localizada, com área, divisas e confrontações, como se fora coisa certa e determinada, só prevalecerá se, eventualmente, no decorrer do processo divisório, o quinhão do condômino vendedor vier a constituir-se, precisamente, da parte objetivada no contrato de compra e venda".

"Trata-se de alienação condicional que subsistirá se, na divisão futura, coincidir o quinhão atribuído ao vendedor com o que havia alienado ao adquirente. Caso contrário, o negócio ficará desfeito ... que é direito do condômino alhear a respectiva parte indivisa, ou gravá-la. E, se vende parte certa e determinada, em se tratando de imóvel, a alienação ficará dependente da condição suspensiva de tocar ao adquirente a parte adquirida, quando se fizer a partilha."

Procedimento: a) abrir a matrícula do todo do imóvel em condomínio, mencionando como proprietários *todos os condôminos originários da comunhão* (mesmo aqueles que tenham alienado suas partes ideais como partes certas e localizadas), suas frações ideais e títulos de domínio. Ex.: Matrícula 505; b)

nessa matrícula lançar uma averbação (AV-1/M...), na qual devem ser mencionadas todas as alienações de partes ideais como partes certas e localizadas que incidiram sobre o imóvel acima matriculado. Ex.: Pela Transcrição n. ... o condômino ... (originário) alienou sua parte ideal, correspondente a ... (área), como parte certa e localizada, a qual foi matriculada sob n. ..."

Todas as alienações serão mencionadas numa única averbação; c) abrir matrícula(s) da(s) parte(s) ideal(is) alienada(s) como parte(s) certa(s), mencionando-se como *proprietário o atual titular do domínio* (e não o condômino originário), com sua respectiva transcrição, acrescentando-se que a mesma é advinda das Transcrições ns. ... (indicar todas as trancrições anteriores até se chegar à transcrição pela qual o condômino originário tenha alienado sua parte ideal). Exs.: Matrículas 506 e 507; d) nessa(s) matrícula(s) lançar uma averbação (AV-1/M...) do teor seguinte: "O imóvel acima consiste em parte ideal certa e localizada, alienada pelo condômino ... (originário), pela Transcrição n. ..., integrante do imóvel com a área de ... (área do todo), em condomínio, matriculado sob n. ... (n. da matrícula aberta conforme a letra "a"); e) abertas as matrículas do todo e das partes ideais alienadas como partes certas e localizadas e feitas as averbações, proceder ao registro pretendido, na matrícula competente, isto é: 1.º) *na matrícula do todo* (letra "a"), se a transmissão se referir à fração ideal em um percentual, ainda pertencente à comunhão. Ex.: R-1/M-505; 2.º) *na matrícula de uma das partes ideais alienadas como partes certas e localizadas* (letra "c"), se a transmissão mencionar como título de domínio uma das alienações anteriormente transcritas. Ex.: R-1/M-507; f) anotar, à margem de todas as transcrições transportadas (letras "a" e "c"), o número sob o qual foram matriculadas; g) constar da(s) ficha(s) do Indicador Real (correspondente(s) à letra "c") o fato de tratar-se de parte ideal. Ex.: Sítio São Pedro (parte ideal).

Exs. dos casos previstos nos itens 1.º e 2.º: 1.º) R-1/M-505; 2.º) R-1/M-507.

3.ª *hipótese: quando já foi destacada, como partes certas e localizadas, a quase totalidade da área em condomínio*

Nessa hipótese a área que ainda permanece em comunhão *é um mero remanescente* de um condomínio extinto de fato.

Caso freqüente em comarcas desmembradas, onde o título apresentado a registro vinha instruído com certidão de propriedade e negativa de ônus, fornecida pela comarca de origem. Tais certidões em breve relatório, muitas vezes, omitiam completamente o fato da comunhão.

Exemplificando:

1. *Aquisição* — por escritura pública de compra e venda, João, Paulo e Pedro adquiriram, em comum, 100 alq. de terra nas seguintes proporções: João — 50 alq.; Paulo — 40 alq.; Pedro — 10 alq.

Título de domínio: Transcrição 1.001 da comarca de origem.

2. *Divisão de fato* — João, Paulo e Pedro se localizaram nas terras e as cultivaram.

3. *1.ª transmissão* — formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por João e sua mulher Rosa, instruído por certidão de propriedade e negativa de ônus fornecida pela comarca de origem em nome de João..., proprietário de 50 alq., pela Transcrição 1.001 (formal e certidão omitiram completamente a comunhão).

Tal formal é levado a registro — Transcrição X — no Cartório de Registro de Imóveis da nova comarca, atual circunscrição imobiliária competente, sendo os 50 alq. lançados como imóvel certo e individualizado, estabelecendo-se a comunhão entre os herdeiros de João e Rosa que, posteriormente, se extinguiu pelo registro da divisão.

4. *2.ª transmissão* — formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por Paulo e sua mulher Ana, instruído por certidão de propriedade

e negativa de ônus fornecida pela comarca de origem em nome de Paulo..., proprietário de 40 alq., pela Transcrição 1.001 (novamente, formal e certidão omitiram a comunhão).

Tal formal é levado a registro — Transcrição Y — no Cartório de Registro de Imóveis da nova comarca, atual circunscrição imobiliária competente, sendo os 40 alq. lançados como imóvel certo e individualizado, estabelecendo-se a comunhão entre os herdeiros de Paulo e Ana que, posteriormente, se extinguiu pelo registro da divisão.

5. 3.ª *transmissão* — carta de adjudicação extraída dos autos de arrolamento dos bens deixados por Pedro e sua mulher Rita a favor de seu único herdeiro, instruída por certidão de propriedade e negativa de ônus fornecida pela comarca de origem, pela qual Pedro possui *uma parte ideal de 10 alq.* em comum com João e Paulo, num imóvel com a área total de 100 alq. havido pela Transcrição 1.001.

COMO RECOMPOR ESSE TODO?

Pelo exemplo, verifica-se que os 10 alq. que permanecem como *parte ideal* representam *mero remanescente* de um condomínio de 100 alq., completamente extinto de fato e de direito, pois, embora anuláveis, foram feitas as divisões entre os herdeiros de João e, posteriormente, pelos de Paulo.

Em tais casos, parece-nos o caminho mais rápido e econômico orientar a parte a propor em juízo: *ação declaratória de extinção de condomínio e reconhecimento de divisas*, ou *ação de usucapião*, se a posse ensejar tal acolhida.

2.º caso — Parte ideal certa e localizada

Temos aí duas situações.

1. Se o título versar sobre parte ideal certa e localizada dentro de área maior, *já transcrita anteriormente como tal*, fica configurada a situação prevista no 1.º caso, letra "a", 2.ª hipótese, item 2.º, e o procedimento será exatamente o mencionado. Ex.: R-1/M-507.

2. Se o título versar "parte ideal certa e localizada" *em primeira alienação*, isto é, alienada pelo condômino originário, entendemos que tal título não deve ter acolhida no registro imobiliário a fim de não propiciar o início de uma série de erros.

O oficial deverá devolver o título à parte, orientando-a para que: a) se proceda à prévia divisão do imóvel, conforme determina o art. 629 do CC, ou b) se retifique o título, havendo duas opções quanto à retificação.

1.ª) *A menção do comparecimento e a anuência expressa de todos os condôminos* na escritura que destacou e alienou parte ideal como parte certa e localizada.

"No caso de alienação correspondente a parte certa e determinada, localizada em divisas e confrontações inseridas no todo, em que comparecem todos os comunheiros, anuindo na divisão, não existe impedimento qualquer para a transcrição. Operou-se uma divisão amigável e parcial, pois todos os condôminos anuíram na escritura que destacou parte certa de um imóvel indiviso, estando boas as confrontações e perfeitamente definidas nos instrumentos levados a registro. A transcrição não sofrerá qualquer interrupção, uma vez que se trata de área destacada de outra maior. Permanece o remanescente em estado de indivisão, debitando-se, no quinhão do vendedor, no caso de divisão futura, a parte que saiu por força da venda que primitivamente efetuou" (ac. do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, proferido no Ag. pet. 235.937, da comarca de Pinhal, publ. no DJE de 11.12.74, p. 7).

2.ª) *A substituição quanto à caracterização do imóvel*: ao invés de descrevê-lo como parte certa, com divisas e confrontações próprias, mencionar a transmissão de "uma parte ideal correspondente a tanto (fração ou porcentagem) do imóvel em condomínio com tais características e confrontações".

Com a volta do título a cartório, qualquer que tenha sido a solução acolhida pela parte, o procedimento cabível já foi anteriormente exemplificado.

— Se divisão prévia do imóvel — Ex.: Matrícula 6 — AV-2/R-1/R-2/M-6 e AV-4/M-6 com a abertura das matrículas: M-817 - R-1/M-817 e M-1.000-R-1/M-1.000.

— Se mero desmembramento em razão da anuência de todos os condôminos — Ex.: AV-1/M-817 e abertura da matrícula 840 — R-1/M-840.

— Se transformados em parte ideal pura e simples — Ex.: Matrícula 6 — R-1 ou R-2/M-6.

MATRÍCULA № 817 F. 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO N.o 2

MATRÍCULA № 817 F. 1
Martinópolis 19 de maio de 1977.
Oficial

Distrito Martinópolis
Município Martinópolis

Urbano ( ) C. P. M.
Rural (x) Incra 626 112 005 886

Localização ANALIA, SANTA FAZENDA - Gleba Estiva - Fazenda Laranja Doce

IMÓVEL Um terreno com a área de 130,54,88 ha. ou sejam 53,94,58 alqueires, com as seguintes divisas e confrontações: começam num marco cravado na margem esquerda da pequena agua na confrontação de Alberto Chap Chap, cerca de 100ms. de suas nascentes e toma rumo sudoeste, distancia de 487,40ms. até um marco, dai vira a direita rumo noroeste. distancia de 265ms. até uma lagoa nas cabeceiras de uma pequena agua que cai na anterior e depois, rumo sudoeste, distancia de 378,30ms. até outra lagoa e daí em rumo quase sul, distancia de 325,15ms. até outro marco, dai rumo oeste por uma reta medindo 1.200,32ms. e que corta a Rodovia Raposo Tavares, até alcançar a divisa de Mario Caldeira, dai a direita, rumo nordeste, diz, até alcançar a divisa de Mario Caldeira, confrontando até aqui com o quinhão nº 2, atribuido aos condominos José Ascencio Carreta e Valentim Ascencio Carreta, e do ponto de divisa de Mario Caldeira segue a distancia rumo nordeste, confrontando com este e Avelino Caldeira até a agua na confrontação com Alberto Chap Chap, vira a direita, rumo sul, acompanhando esta agua até o ponto inicial, confrontando deste lado com Alberto Chap Chap.---

Proprietário: ADHEMAR FIGUEIRA, R.G. 1252025-SP, agricultor, casado com ANALIA CONTINI FIGUEIRA, R.G. 4.896.990-SP, de p. domésticas, brasileiros, CIC 137.411.448, residentes nesta cidade, R 1/M 6 e R 2/M 6, VALENTIM ASCENCIO CARRETA e s/m. MARIA GARCIA CARRETA, brasileiros, casados, proprietários, CIC 147.031.308-15, residentes em Alvares Machado-SP, -- transcrições ns. 8967 e 10933, e JOSÉ ASCENCIO CARRETA, professora, CIC 035.751.958-20 e s/m. ALZINIR STAUT PINTO ASCENCIO, do lar, CIC nº ----- 316.742.328-53, brasileiros, casados, residentes em Alvares Machado-SP - transcrições ns. 8967, 10933 e 11030.------------------------------

Registros ns. R 1/M 6, R 2/M 6 deste registro.------------------------

A Oficial: ____________________

R 1/M 817 - Em 19 de maio de 1977 - Por carta de sentença passada aos 18.5.77, extraida dos autos de divisão judicial, subscrita pelo escrivão do 2º Ofício e homologada pelo Exmo. Snr. Dr. José Antonio Isique-Vitral, MM. Juiz de Direito, ambos desta comarca, foi homologada por sentença de 12.5.77 a divisão e individualização do imovel, havido em comunhão com José Ascencio Carreta e Valentim Ascencio Carreta, pelo -- R 1/M 6 e R 2/M 6 a favor de ADHEMAR FIGUEIRA e s/m. ANALIA CONTINI FI

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº - 6 - F. 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO N.o 2

MATRÍCULA Nº 6 F. 1
Martinópolis 8 de janeiro de 1976
Oficial

Distrito Martinópolis
Município Martinópolis

Urbano ( ) C. P. M.
Rural (x) Incra 626 112 005 886

Localização Oito de Dezembro, Fazenda - Gleba Estiva - Faz. Laranja Doce

IMÓVEL: Lotes 9-A e 11-B com a área de 150 alqueires ou sejam 363 ha. -- mais ou menos, contendo benfeitorias, confrontando-se de um lado com o - Córrego Estiva; deoutro lado com propriedade do Dr. Chap Chap; de outro lado com propriedade de José Emílio Caldeira e pelo último dos lados com propriedade de Augusto Mascarenhas Junqueira.---------------------------

Proprietários: JOSÉ ASCENCIO CARRETA, professor e s/m.ALZINIR STAUT PINTO ASCENCIO, do lar, CIC 316 742 328, brasileiros, residentes em Presidente Prudente - de uma parte ideal de 54 alqueires mais ou menos, sendo 16,66 alqs. pela transcrição 8.967; 24,19,75 alqs. pela transcrição nº - 10.933 e 12,52,86 alqs. pela transcrição nº 11.030, tudo mais ou menos.
EMILIO ASCENCIO CARRETA, proprietário e s/m. LOURDES DA SILVA ASCENCIO, do lar, CIC 147 031 498, brasileiros, residentes nesta comarca - de parte ideal de 41,64,71 alqs. mais ou menos, sendo 16,66 alqs. pela transcrição 8.967 e 24,19,75 alqs. pela transcrição 10.933, tudo mais ou menos
VALENTIM ASCENCIO CARRETA, solteiro, maior, capaz, proprietário, CIC - 147 031 308, brasileiro, residente nesta comarca - de parte ideal de - 41,64,71 alqs. - sendo 16,66 alqs. pela transcrição 8.967 e 24,19,75 -- alqs. pela transcrição 10.933, tudo mais ou menos.--------------------
MARIA ASCENCIO RIZZIO, do lar e s/marido LUIZ RIZZIO, do comércio, CIC- 726 896 768, brasileiros, residentes em Pres. Prudente - de parte ideal de 12 alqs. mais ou menos, sendo 5,48,13 alqs. pela transcrição 10.933 e 6,26,43 alqueires pela transcrição nº 11.031, tudo mais ou menos. --- Transcrição nº 8.967, 10.933, 11.030 e 11.031 todas deste registro. --
A Oficial:

R 1/M 6 - Em 8 de Janeiro de 1976 - Por escritura pública de venda e - compra, lavrada em 11.12.75, nas notas do 2º tabelião local - Lvº 43, - fls. 148, EMILIO ASCENCIO CARRETA e s/m. LOURDES DA SILVA ASCENCIO - já qualificados, venderam pelo preço de Cr.$500.000,00, suas partes ideais de 41,64,71 alqueires ou 100,78,59 ha. mais ou menos,havidas pelas --- transcrições ns. 8.967 e 10.933 deste registro, a ADHEMAR FIGUEIRA, brasileiro, casado, agricultor, residente nesta cidade. CIC 137 411 448. -
A Oficial:

R 2/M 6 - Em 23 de março de 1976 - Por escritura pública de venda e compra, lavrada em 27-2-76, nas notas do 2º tabelião local - Lvº 47-fls.--

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº 6 F. 1 verso | REGISTRO GERAL LIVRO N.o 2

Oficial__________

41, LUIZ RIZZIO e s/. MARIA ASCENCIO RIZZIO, já qualificados, venderam- pelo preço de Cr.$144.000,00, sua parte ideal de 12,52,86 alqueires ou - sejam 30,31,92 ha. mais ou menos, do imóvel a ADHEMAR FIGUEIRA-R.G. nº - 1.252.025-SP, agricultor, casado com ANALIA CONTINI FIGUEIRA, R.G.4896990 SP, de prendas domésticas, brasileiros, CIC 137 411 448, residentes nesta cidade. A Oficial:__________

Av. 1/M 6 - Certifico que a área do imóvel constante da M 6 é de 149,36, 37 alqueires ou sejam 361,46,01 ha. e não 150 alqueires ou 363ha., de - acordo com o memorial descritivo assinado pelo Eng. Civil - Reinaldo Kimura - CREA nº 71866/AP, peça integrante da Carta de Sentença passada em 18.5.77 e extraida dos autos de divisão judicial, subscrita pelo escrivão do 2º Ofício e homologada pelo Exmo.Snr. Dr. José Antonio Isique Vitral, MM. Juiz de Direito, ambos desta comarca. Consequentemente as partes ideais do sr. Adhemar Figueira havidas pelo R 1 e R 2/M 6, que formavam 54,17,57 alqueires ou 131,10,51 ha. passam a 53,94,58 alqueires ou - 130,54,88 ha., sendo de 95,41,79 alqueires ou sejam 230,91,13 ha. a soma das partes ideais pertencentes a José Ascencio Carreta e Valentim Ascencio Carreta. Martinópolis, 19 de maio de 1977. A Oficial:__________

Av. 2/R1/R2/M 6 - Por carta de sentença passada aos 18.5.77, extraida -- dos autos de divisão judicial, subscrita pelo escrivão do 2º Ofício e homologada pelo Exmo.Snr.Dr. José Antonio Isique Vitral, MM. Juiz de Direito, ambos desta comarca, foi desmembrada do imóvel a área de 130,54,88- ha. ou sejam 53,94,58 alqueires, pertencentes a Adhemar Figueira, que passam a ter divisas próprias, constantes da matrícula nº M 817.Martinópolis 19 de maio de 1977. A Oficial:__________

Av.3/R1/R2/M 6 - Fica constando que a área de 53,94,58 alqueires, havida pelo R 1 e R 2/M 6, tem a denominação especial de "FAZENDA SANTA ANALIA- Gleba Estiva- Fazenda Laranja Doce", conforme requerimento assinado pelo sr. Adhemar Figueira, arquivado. Martinópolis, 19 de maio de 1977.-------- A Oficial:__________

Av.4/M 6 - Por carta de sentença passada aos 18.5.77, extraida dos autos- de divisão judicial, subscrita pelo escrivão do 2º Of. e homologada pelo Exmo.Sr.Dr.José Antonio Isique Vitral-MM.Juiz de Direito, ambos desta comarca, o remanescente de 95,41,79 alq. ou sejam 230,91,13ha. em nome de- José Ascencio Carreta e Valentim Ascencio Carreta, foi matriculado sob nº M 1000 com as divisas e confrontações próprias, ficando encerrada esta - matrícula. Martinópolis, 11 de outubro de 1977. A Oficial:__________

(continua na Ficha n.o)

Observações:

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

MATRÍCULA Nº - 6 -
F. 1

MATRÍCULA Nº 817 F. 1 Verso

Oficial ______

REGISTRO GERAL

LIVRO N.o 2

GUEIRA, já qualificados.------------ A Oficial: ______

Av. 1/M 817 - Certifico que em virtude de escritura pública de venda e-compra, lavrada aos 27.5.77, nas notas do 2º tabelião local - Lvº 45, - fls. 163, foi desmembrada do imovel a área de 10 alqueires ou sejam 24, 20 ha., matriculada sob nº M 840 - ficha 1, denominada Sitio São Paulo, sendo que a área remanescente de 43,94,58 alqueires ou 106,34,88 ha., - passa a ter as seguintes divisas e confrontações: pelas cabeceiras com a estrada Municipal que liga Martinópolis a Rodóvia Raposo Tavares, de um lado com propriedade de José Ascencio Carreta e Valentim Ascencio - Carreta, de outro lado com propriedade de Avelino Caldeira e pelos fundos com propriedade de Alberto Chap Chap. A estrada Municipal acima corta a propriedade de Adhemar Figueira. Martinópolis, 30 de maio de 1977. A Oficial: ______

(continua na Ficha n.o)

Observações:

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

MATRÍCULA Nº 817
F. 1

MATRÍCULA Nº 840 F. 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO N.o 2

MATRICULA Nº 840 F. 1
Martinópolis 30 de maio de 1977.
Oficial

Distrito Martinópolis
Município Martinópolis

Urbano ( ) C. P. M.
Rural ( ) Incra 626 112 005 886

Localização PAULO, SÃO, SITIO - Fazenda Laranja Doce - Gleba Estiva.

IMÓVEL : Um terreno com a área de 10 alqueires paulistas ou sejam 24,20 - ha. de terras, confrontando-se pelas cabeceiras com a estrada Municipal- que liga Martinópolis a Rodovia Raposo Tavares, de um lado com propriedade de Jose Ascencio Carreta e Valentim Ascencio Carreta e de outro lado- com propriedade de Mario Caldeira - que referida área tem a forma triangular.--

Proprietário: ADHEMAR FIGUEIRA, R.G. 1.252.025-SP e s/m. ANALIA CONTINI FIGUEIRA, R.G. 4.896.990-SP, brasileiros, casados no regime de comunhão- de bens, agricultores, CIC 137.411.448, residentes nesta cidade.-------- Transcrição nº R.1/M 817 deste Registro.------------------------------

A Oficial: ____________________

R 1/ M 840 - Em 30 de maio de 1977 - Por escritura pública de venda e - compra, lavrada aos 27.5.77, nas notas do 2º tabelião local - livro 45 - fls. 163, ADHEMAR FIGUEIRA e s/m. ANALIA CONTINI FIGUEIRA, já qualificados, venderam pelo preço de Cr.$170.000,00 o imóvel a PAULO FUZETTO, R.G 6.177.563-SP - CIC 146.991.418-20, agricultor, casado no regime de comunhão de bens com ILZA HONORIO FUZETTO, R.G. 6.251.105-SP, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade. Funrural nº 038324-Serie A. ----------

A Oficial: ____________________

R 2/M 840 - Em 6 de junho de 1977 - PAULO FUZETTO e s/m. ILZA HONORIO FUZETTO, já qualificados, deram o imóvel em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO - GRAU a favor do Banco do Brasil S.A. ag. de Martinópolis - CGC nº ----- 00000000/0310-70, em garantia de uma dívida no valor de Cr.$160.000,00,- vencível em 31.10.83, aos juros de 7% a.a., conforme rural hipotecária- emitida aos 31.5.77, nesta praça, registrada no livro 3 R 915 - ficha - 425. A Oficial: ____________________

R 3/M 840 - Em 31 de março de 1.978 - PAULO FUZETO e s/m. ILZA HONORIO - FUZETO, já qualificados, deram o imóvel em HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO - GRAU a favor do BANCO DO BRASIL S.A. AGÊNCIA DE MARTINÓPOLIS, já qualificado, em garantia de uma dívida do valor de Cr.$192.000,00, vencivel em 31.10.84 aos juros de 11% a.a., conforme Cédula Rural Hipotecária, emitida aos 31.1.78, nesta praça, registrada no livro 3R- 1375 ficha 425.-

A Oficial: ____________________

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº 1000 F. 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO N.o 2

MATRÍCULA Nº 1000 F. 1
Martinópolis 11 de outubro de 1977
Oficial

Distrito Martinópolis
Município Martinópolis

Urbano ( ) C. P. M.
Rural ( ) Incra 626 112 005 886-0

Localização Estiva, Fazenda - Fazenda Laranja Doce

IMÓVEL : Um terreno com a área de 230,91,13 ha. ou sejam 95,41,79 alqueires, com as seguintes divisas e confrontações: do marco nº 1 ao marco 2, confronta-se com terras de Alberto Chap Chap. Do marco 2 ao marco 3, confronta-se com terras de Augusto Junqueira. Do marco 3 ao marco 4, con---fronta-se com terras de Mario Caldeira. Do marco 4 ao marco 10, confronta-se com terras de Ademar Figueira. Do marco 10 ao marco 1, limitando--se pelo córrego, confronta-se com terras de Alberto Chap Chap.---------
Proprietário: ADHEMAR FIGUEIRA, R.G. 1.252.025-SP, agricultor, casado - com ANALIA CONTINI FIGUEIRA, R.G. 4.896.990-SP, de prendas domésticas,- brasileiros, CIC 137.411.448, residentes nesta cidade - R.1/M6 e R.2/M6. VALENTIM ASCENCIO CARRETA e s/m. MARIA GARCIA CARRETA, brasileiros, casados, proprietários, CIC 147.031.308-15, residentes em Alvares Machado-SP 41,64,71 alqueires mais ou menos pelas transcrições ns. 8967 e 10933 e - JOSÉ ASCENCIO CARRETA, professora, CIC 035.751.958-20/e s/m. ALZINIR -- STAUT PINTO ASCENCIO, do lar, CIC 316.742.328-53, brasileiros, casados,- residentes em Alvares Machado-SP, 54 alqueires mais ou menos pelas transcrições ns. 8967, 10933 e 11030.------------------------------------
Transcrições ns. 8967, 10933 e 11030 deste registro.------------------
A Oficial: ____________________

R.1/M 1000 - Em 11 de outubro de 1977 - Por instrumento público de carta de sentença passada aos 18.5.1977, extraida dos autos de divisão judi---cial, subscrita pelo escrivão do 2º Ofício e homologada pelo Exmo. Snr. - Dr. José Antonio Isique Vitral, MM. Juiz de Direito, ambos desta comarca a divisão e individualização do foi homologada por sentença de 12.5.1977 a divisão e individualização do imóvel, havido em comum com Adhemar Figueira, pelas transcrições ns. --- 8967, 10933 e 11030, a favor de VALENTIM ASCENCIO CARRETA e s/m, MARIA - GARCIA CARRETA, 41,64,71 alqueires; JOSÉ ASCENCIO CARRETA e s/m. ALZINIR STAUT PINTO ASCENCIO, 54 alqueires mais ou menos, já qualificados. O Escrevente autorizado: ____________________ A Oficial: ____________________

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº 505 F. 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO N.o 2

MATRÍCULA Nº 505 F. 1
Martinópolis 13 de setembro de 1977.
Oficial

Distrito TEÇAINDÁ
Município MARTINOPOLIS

Urbano ( ) C. P. M.
Rural (x) Incra 626 112 000 710

Localização FÔR DO CAMPO, Fazenda - Nucleo Colonial Boa Ventura (condomínio)

IMÓVEL : Um imóvel rural com a área de 140 alqueires ou sejam 338,80 ha., formado pelos lotes ns. 150 e 150-A, contendo benfeitorias, com as seguintes divisas e confrontações: ao norte com propriedade da Cia. Boston Cattle; ao sul com o Ribeirão Coroados; a leste com a Estrada Municipal-Martinópolis-Rio do Peixe e a oeste com a Fazenda Santo Antonio de propriedade de Maria de Lourdes de Almeida Junqueira.------------------ Proprietários: JOSÉ FACHIANO e s/m. MARIA BUARA, ANTONIO FACHIANO e s/m ANGELINA MARGATA, ANGELO FACHIANO e s/m. LAUDELINA FACHIANO, NICOLA FACHIANO e s/m. LISA BIAZINI FACHIANO, CARMELA FACHIANO e s/marido JOSÉ - UCCELLI, RITA FACHIANO e s/marido MARIO BIAZINI, CONCEIÇÃO FACHIANO e. - s/marido ALBERTO BIAZINI, JOÃO ANTONIO FACHIANO e s/m. ADELIA BIAZINI FACHIANO, MARIA ANTONIA FACHIANO e s/marido EGIDIO PETEAN, VICTOR FACHIANO e s/m. DUZOLINA BATISTELA, ANA FACHIANO e s/marido ANSELMO VACARI, ATILIO FACHIANO e s/m. FORTUNATA FACHIANO, todos brasileiros, casados, eles - lavradores e elas de prendas domésticas, residentes nesta comarca. ---- Transcrição nº 58 deste registro. A Oficial:____________

Av. 1/M 505 - Pelas transcrições 7.940 e 7.965, os condominos Ana Fachiano e s/m. Anselmo Vacari e Rita Fachiano e s/m. Mario Biazini, respectivamente, alienaram suas partes ideais correspondentes a 28,23,33 ha., cada, como partes certas e localizadas, as quais foram matriculadas sob - ns. 506 e 507. Martinópolis, 13 de setembro de 1977. A Oficial:__________

R 1/ M 505 - Em 13 de setembro de 1977 - Por instrumento público de formal de partilha passado aos 7-4-76, subscrito pelo escrivão do 1º Ofício e assinado pelo Exmo.Snr.Dr. José Antonio Isique Vitral, MM. Juiz de Direito, ambos desta comarca, extraido dos autos de inventário dos bens -- deixados por ANGELINA MARCATA, julgado por sentença de 25.3.76, que ---- transitou em julgado, consante de 1/12 avos ou 28,23,33 ha. do imóvel, - coube ao viúvo meeiro ANTONIO FACHIANO, já qualificado, a metade da parte ideal na importância de Cr.$15.000,00 e aos herdeiros filhos JUVENAL FACHIANO, JOSEPHINA FACHIANO FERNANDES, JOVELINO FACHIANO, FRANCISCO FACHIANO, IRENE FACHIANO DE OLIVEIRA, MARIA MADALENA FACHIANO, LUCIO FACHIANO e IVO FACHIANO, todos brasileiros, maiores, eles lavradores, elas de prendas domésticas, residentes nesta comarca, a metade da parte ideal na importância de Cr.$15.000,00, cabendo a cada um Cr.$1.875,00 que somadas totalizam Cr.$30.000,00. A Oficial:__________

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº 506 F. 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO N.o 2

Nº 506
Martinópolis 13 de setembro de 1977
Oficial

Distrito TEÇAINDÁ
Município MARTINOPOLIS

Urbano ( ) C. P. M.
Rural (x) Incra 626 112 005 789

Localização PEDRO, SÃO, SITIO - Nucleo Colonial Boa Ventura (parte ideal)

IMÓVEL: Uma área de 48,23,33 ha. sem benfeitorias, com as seguintes divisas e confrontações: ao norte com propriedade de José Fachiano; ao sul - com propriedade de Julio Xavier; ao leste com a Fazenda Santo Antonio de propriedade de Maria de Lourdes de Almeida Junqueira e a oeste com o Ribeirão Coroados.---

Proprietário: VITORIO BIAZZI, R.G. 6.331.134, agropecuarista, casado no regime de comunhão de bens com LUZIA AQUOTTI BIAZZI, R.G. 4.130.411, do-lar, brasileiros, CPF 135.949.908-34, residentes nesta comarca.--- transcrição nº 11.482 advinda da transcrição nº 7.940 e 5.006 deste registro. A Oficial: ___

Av.1/M 506 - Parte do imóvel acima, correspondente a 28,23,33 ha. consiste em parte ideal certa e localizada, alienada pelo condomino Ana Fachiano e s/m. Anselmo Vacari, pela transcrição 7.940, integrante do imóvel com a área de 338,80 ha. em condomínio, matriculado sob nº 505. Martinópolis, 13 de setembro de 1977. A Oficial: ___

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº 507 F. 1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Bel. MARIA ELOIZA REBOUÇAS

COMARCA DE MARTINÓPOLIS
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL
LIVRO N.o 2

MATRÍCULA Nº 507 F. 1
Martinópolis 13 de setembro de 1977
Oficial

Distrito TEÇAINDÁ
Município Martinópolis

Urbano ( ) C. P. M.
Rural (x) Incra 626.113.007.713

Localização SIMÃO, SÃO, SITIO - NUCLEO COLONIAL BOA VENTURA (parte ideal)

IMÓVEL: Uma área de 28,23,33 ha. sem benfeitorias, com as seguintes divisas e confrontações: ao norte com propriedade de Angelo Fachiano; ao sul e leste com propriedade de Julio Xavier e a oeste com Ribeirão Coroados. Proprietário: Julio Xavier, R.G. nº 5.220.024, pecuarista, casado no regime de comunhão de bens com Diva Xavier, R.G. 5.241.522, do lar, brasileiros, CPF 146.050.019-34, residentes nesta comarca.----------------
Transcrição: 7.965 deste registro.
A Oficial:____________________

Av. 1/M 507 - O imóvel acima consiste em parte ideal certa e localizada alienada pelo condomino Rita Fachiano e s/m. Mario Biazini pela transcrição nº 7.965, integrante do imóvel com a área de 338,80 ha. em condomínio, matriculado sob nº 505. Martinópolis, 13 de setembro de 1977. A - Oficial:____________

R. 1/M 507 - Em 14 de setembro de 1977 - Por escritura pública de venda e compra, lavrada em 10.12.76, nas notas do Tabelião de Teçainda - Lv. - 21 - fls. 14, Julio Xavier e s/m. Diva Xavier, já qualificados, venderam pelo preço de Cr.$100.000,00 o imóvel a Vitorio Biazzi - R.G. --- 6.331.134, agropecuarista, casado no regime de comunhão de bens com Luzia Aquotti Biazzi, R.G. 4.130.411, do lar, brasileiros, CPF nº ------- 135.949.908-34, residentes nesta cidade. Funrural nº 049435-Serie A. - A Oficial:____________

(continua no verso)

PRÁTICA DO SISTEMA DA LEI 6.015/73
REGISTRO DA PARTE IDEAL

PLÍNIO MARIN
Oficial do Registro de Imóveis de Votuporanga — SP

Sabemos que a Lei 6.015, de 31.12.73, em vigor desde 1.1.76, excluída a parte do registro de imóveis, é uma cópia fiel do antigo Dec. 4.857, de 9.11.39. Mesmo assim, sabemos também que ela foi muito bem estudada e elaborada no seu todo, trazendo profundas alterações no sistema do registro imobiliário, a começar pela matrícula de cada imóvel. Porém, ao executá-la no seu âmago, vimos e sentimos que merece pequenos reparos que poderão acarretar importantes melhorias na sua implantação.

Não obstante nossos Encontros terem como princípio básico e fundamental a busca do aprimoramento da mecânica registral, com a uniformização e perfeição dos serviços concernentes aos registros públicos, entendemos, entretanto, que há um ponto a merecer destaque e melhor estudo, não solucionado pela citada lei. Trata-se do registro da parte ideal. No IV Encontro realizado em Porto Alegre, em que a 1.ª Comissão apresentou um minúsculo relatório sobre a abertura ou não de matrícula da parte ideal, concluiu-se que o assunto deveria ser submetido a estudo mais profundo, sem que se tivesse chegado a uma conclusão.

E por que o assunto merece estudo mais profundo? Justamente porque todos os oficiais que querem cumprir a atual Lei 6.015 ainda não encontraram meio ou modo de matricular a parte ideal, quando estão diante de um título que não identifica o todo, impedindo o seu registro. Assim, o oficial é forçado obrigatoriamente a remeter as partes às vias ordinárias competentes, o que nem sempre é aconselhável, embora inevitável, com conseqüências desagradáveis.

Se o registro da parte ideal é feito na matrícula do todo e não se tem meios de identificar esse todo para matriculá-lo, conseqüentemente o oficial se vê obrigado a recusar o título nessas condições. Essa recusa não faz bem a ninguém.

Queremos, aqui, mais uma vez, deixar bem fixado o nosso entendimento, que consideramos correto, referente à impossibilidade de matricular-se a parte ideal. Ora, se a parte ideal é imatriculável, porque é uma figura que existe mas não se pode localizá-la, qual a melhor maneira de solucionar a questão? Até hoje, desde a vigência da atual Lei 6.015, ninguém apresentou orientação ou interpretação correta a respeito. Não importa e nem resulta nada estar o proprietário na posse localizada de uma parte em condomínio. Esse fato, comum no Brasil, em todos os seus recantos, não justifica e nem autoriza o oficial a praticar um ato fundamentalmente errado abrindo matrícula de parte ideal.

O que nós precisamos resolver, e com muita urgência, é a maneira de ser *registrada a parte ideal*, e não matriculá-la de forma incorreta, porque, repito, ela é imatriculável.

Sem intenção de qualquer propaganda, apenas para exemplificar, mencionamos na 4.ª ed. do nosso livro sobre registros públicos que a parte ideal é comparável à alma: existe mas não se sabe onde está, com a diferença extraordinária que, em relação à alma, ninguém jamais poderá tocá-la, mas a parte ideal de um imóvel, após a divisão deste, passará a ser tocada e sentida. E a divisão do imóvel, no seu todo ou em parte, é a única maneira certa de se localizar e caracterizar a parte ideal.

Diante do exposto, entendemos que alguma coisa deve ser feita para que possamos encontrar um elo conciliante que nos permita sair desta situação até certo ponto incômoda, diante da apresentação de um título envolvendo parte ideal em que não se possa abrir a matrícula do todo.

Quem aqui presente já não tentou solucionar uma questão insolúvel? Às vezes a gente pensa que tem uma idéia genial e viável, mas quando ela é submetida a uma assembléia onde todos são doutos na matéria, acontece como que um processo expurgativo. Mediante acurado exame e forte discussão em torno do tema apresentado, a nossa idéia se desfaz, transformada num montículo de farelo ou coisa parecida e pode ser reduzida a nada. Resta-nos, entretanto, a certeza de ter agido com a melhor intenção em busca de uma solução para o problema, e de estarmos hoje, aqui, dando início à extração do osso que está encravado em nossas gargantas!

Numa tentativa primeira de ver solucionada a questão, não encontramos melhor caminho senão o de modificar a redação de dois artigos da Lei 6.015, além de introduzir, em outro artigo, mais um item com acréscimo de um parágrafo único.

Não parece muito simples? Acham os senhores que é fácil modificar artigos de lei federal? Contudo, é bom repetir, sempre, que não vimos melhor rumo para resolver o assunto. Se não houver início, a coisa continuará como está, com possibilidade de piorar.

Assim, os artigos objeto de alteração são os de ns. 178, 227 e 236, que iremos transcrever de acordo com a lei, ao mesmo tempo apresentando a nova redação de cada um, para a devida discussão, incluindo, também, nesta oportunidade, alteração do parágrafo único do art. 150, que trata da ordem de serviço (cap. IV, tít. IV, que regula o registro de títulos e documentos), porque muitos colegas presentes — inclusive nós — têm como anexo o Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

É provável que existam outras disposições a serem corrigidas, mas nossa proposição alcança só os três citados artigos do Registro de Imóveis e mais o parágrafo único do art. 150 do Registro de Títulos e Documentos.

Vejamos então como eles estão na Lei 6.015.

O art. 178 diz: "Registrar-se-ão no Livro 3 — Registro Auxiliar": I, II, III, IV, V, VI e VII, especificando os títulos que devem ser registrados no Livro 3.

A esse artigo seriam acrescentados o item VIII e o parágrafo único. O item VIII teria esta redação: "VIII — os títulos de transmissão de parte ideal cujo todo não tenha condições de ser matriculado".

O parágrafo único ficaria assim: "Parágrafo único. Em qualquer tempo que se apresente título hábil, será aberta matrícula do todo no Livro 2, seguida dos respectivos registros e averbações".

Para confronto com as alterações propostas, vamos transcrever, agora, os arts. 227 e 236.

O art. 227 tem esta redação na lei: "Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 — Registro Geral — obedecido o disposto no art. 176".

Com a modificação ora proposta, ficaria assim: "Art. 227. Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro 2 — Registro Geral —

obedecido o disposto no art. 176, exceção feita ao imóvel que envolva registro de parte ideal enquanto o todo não tenha condições de ser matriculado".

O art. 236 tem a seguinte redação na lei: "Art. 236. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado".

Esse artigo ficaria assim redigido: "Art. 236. Nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado, exceto o registro da parte ideal previsto no art. 227, "in fine".

O parágrafo único do art. 150 diz: "Parágrafo único. Onde terminar cada apontamento, será traçada uma linha horizontal, separando-o do seguinte, sendo lavrado, no fim do expediente diário, o termo de encerramento do próprio punho do oficial, por ele datado e assinado".

Apresentamos esta nova redação: "Parágrafo único. Onde terminar o último lançamento diário, será traçada uma linha horizontal após ser lavrado o termo de encerramento, datado e assinado pelo oficial ou os servidores referidos no art. 142, § 1.º".

Em conclusão, se esta assembléia entender que a presente proposição deve ser discutida e votada, solicitamos sua inclusão na ordem respectiva, ficando expressos aqui nossos sinceros agradecimentos a todos, especialmente à douta Mesa que dirige os trabalhos.

REPERCUSSÕES DA LEI DO DIVÓRCIO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

ELVINO SILVA FILHO
Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP

I — SEPARAÇÃO JUDICIAL E DIVÓRCIO

1. A EC 9, de 28.6.77, deu nova redação ao § 1.º do art. 175 da CF.

O novo texto determinou que o casamento possa ser dissolvido, nos casos expressos em lei, desde que haja *prévia separação judicial por mais de três anos*, e ensejou, posteriormente, a promulgação da *Lei 6.515, de 26.12.77, que regulamentou o divórcio no Brasil.*

Desde logo, no exame do dispositivo constitucional, chama-nos a atenção a expressão usada: "separação judicial".

Essa expressão — "separação judicial" — substituiu, em nosso Direito, a tradicional expressão "desquite".

Para tanto, o art. 39 da Lei 6.515 deixou expresso: "No cap. III do tít. II do Livro IV do CPC, as expressões: "desquite por mútuo consentimento", "desquite" e "desquite litigioso" são substituídas por "separação consensual" e "separação judicial".

Não nos parece ter sido feliz o legislador ao substituir a expressão "desquite" por "separação judicial", substituição, aliás, sem qualquer necessidade e sem qualquer justificativa.

São válidas, nesse ponto, as críticas e as observações feitas pelo Prof. Sílvio Rodrigues, nestes termos: "Aqui quero repetir uma censura tanto à emenda constitucional quanto à lei em comentário, aliás mais de uma vez formulada anteriormente (supra, n. 3), a respeito da substituição da palavra "desquite", que é peculiar ao Direito brasileiro e tem conotação precisa em nossa língua, pela expressão "separação judicial", locução encontradiça no Direito estrangeiro, em países que não têm expressão correspondente ao nosso desquite.

"Por desprezar essa expressão o legislador se embaraça e encontra dificuldades que não existiriam se se ativesse à nossa tradição e conservasse o termo "desquite", que é nosso.

"Do exame do texto recém-promulgado se depreende que *quando a lei usa a expressão* "separação judicial" *ela quer se referir ao nosso desquite.* Isso ressalta evidente de muitos de seus dispositivos. Assim, p. ex., o art. 2.º declara que a sociedade conjugal termina pela separação judicial; o art. 3.º proclama que ela põe termo aos deveres recíprocos dos cônjuges e ao *regime de bens* como se o casamento

fosse dissolvido; o art. 7.º determina que a separação judicial importará na *separação de corpos* e *na partilha de bens. Ora, isso é desquite e devia continuar a ser assim chamado.*

"Por não fazê-lo o legislador se embaraça no art. 38, pois tem que criar a expressão "separação consensual" para distinguir de "separação judicial", aquela para designar o desquite por mútuo consentimento, esta para se referir ao desquite litigioso.

"Ora, o desquite por mútuo consentimento, ou seja, a separação consensual, é *separação judicial para efeitos de pleitear o divórcio.* Portanto, ora as expressões têm igual conotação, o que ocorre, p. ex., nos arts. 2.º, 3.º, 25, ora têm conotação diversa, o que se dá no art. 34. Isso tudo porque o legislador, querendo imitar a prata alienígena, desprezou o ouro nacional. Usasse a palavra "desquite", como gênero, teria as duas espécies, amigável e judicial, e a confusão inexistiria" ("O divórcio e a lei que o regulamenta", ed. Saraiva, pp. 60 e 61).

O *divórcio* é conseqüência de *separação judicial,* em face do que dispõe a EC 9/77, como também em face do que prescreve o art. 25 da lei que a regulamentou (Lei 6.515/77).

II — SEPARAÇÃO JUDICIAL E O REGISTRO DE IMÓVEIS

2. A decretação do divórcio, portanto, não tem qualquer reflexo no Registro de Imóveis, pois, sendo uma conseqüência da separação judicial, os reflexos imobiliários se fazem sentir na *separação judicial,* como acontecia, anteriormente, com o desquite.

É o que prescrevem, com clareza, os seguintes artigos da Lei 6.515, de 26.12.77: "Art. 3.º. *A separação judicial põe termo* aos deveres de coabitação, fidelidade recíproca e *ao regime patrimonial de bens,* como se o casamento fosse disolvido...

"Art. 7.º. A *separação judicial importará* na separação de corpos e *na partilha de bens.*

"§ 1.º. A separação de corpos poderá ser determinada como medida cautelar (art. 796 do CPC).

"§ 2.º. *A partilha de bens poderá ser feita mediante proposta dos cônjuges e homologada pelo juiz ou por este decidida."*

3. Consigne-se, aqui, porém, para esclarecer, que em apenas um caso a partilha de bens será homologada pela sentença de divórcio (n. IV do art. 40): é naquele previsto no próprio art. 40 da lei mencionada, em que *a ação de divórcio é proveniente da separação de fato,* com início anterior a 28.6.77, e, desde que essa separação tenha completado cinco anos, evidentemente, sem a prévia separação judicial.

4. A partilha de bens proveniente da separação judicial é objeto de *registro e não de averbação,* nos termos do item 22 do n. I do art. 167 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73).

Nenhuma antinomia existe entre o que determina esse preceito da Lei de Registros Públicos e o art. 1.124 do vigente CPC quando diz que: "homologado o desquite (separação judicial consensual), averbar-se-á a sentença no Registro Civil e, havendo bens imóveis, na circunscrição onde se acham registrados".

Essa questão já havia surgido no Direito anterior, onde o antigo diploma processual, no art. 644, tinha semelhante redação. Serpa Lopes, enfrentando o problema, concluía, desenganadamente, pela necessidade da *transcrição e não da averbação* da partilha dos bens efetuada nos processos de desquite ("Tratado dos Registros Públicos", vol. III/239, n. 492, 2.ª ed.).

O E. Conselho Superior da Magistratura do Estado, em decisão proferida sobre o assunto, assim se manifestou: "Já na vigência do art. 644 do antigo CPC, este

Conselho reconhecera ser tão-só aparente o conflito daquela norma com as disposições dos arts. 178, "b", I, e 241 do Regulamento dos Registros Públicos (Dec. 4.857, de 9.11.39) e concluiu pela obrigatoriedade de transcrição dos atos conseqüentes ao término do regime de bens, por força de partilha conseqüente ao desquite ("Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura do Biênio 1972-1973", ed. Lex, 1974, n. 90, pp. 125-127).

"Esse é o sistema que disciplina o Registro de Imóveis, quer no anterior regulamento, quer no estadual (Lei 6.015/73), de sorte que o art. 1.124 do CPC (Lei 5.869, de 11.1.73), mera repetição do que já dispunha o Código de Processo anterior, não oferece elemento nenhum para reexame do tema. Com efeito, nem o Dec. 4.857/39 nem a Lei 6.015/73 incluem a hipótese entre os casos de averbação, mas de transcrição ou registro, constituindo-se em disposições especiais, que as gerais não derrogam, menos ainda por simplesmente usarem linguagem inadequada num dado texto, despreocupadas do rigor terminológico quando incursionam em terreno estranho ao processo civil. O Regulamento do Registro de Imóveis, complementar do Direito Civil no concernente à propriedade, prevalece.

"De resto, a Lei 6.015/73, sob cujas regras o registro terá, agora, de ser feito, é posterior ao Código de Processo Civil, quer na vigência, e consagra a anterior orientação deste Conselho, que, assim, fica mantida" (ac. no Ag. pet. 248.146, de Guaaratinguetá, in DJE de 24.3.76, p. 8).

Entendemos que a averbação determinada no art. 1.124 do vigente CPC, no Registro de Imóveis, diz respeito, tão-somente, à *alteração do estado civil dos cônjuges*, que, então casados, passaram, com o desquite, a ser desquitados, e, agora, separados judicialmente.

Igualmente entendemos que a sentença de separação judicial será *averbada* no Registro de Imóveis na hipótese de não ter havido partilha de bens e os cônjuges permanecerem em comum no domínio dos imóveis que lhes pertenciam pelo regime da comunhão de bens.

A *sentença de divórcio*, após a sua decretação, deverá, também, ser *averbada*, para publicitar o novo estado civil, no pressuposto de que a partilha de bens já foi efetuada, anteriormente, no processo de separação judicial. O fundamento legal da averbação da sentença de divórcio está no item 5 do n. II do art. 167 da Lei de Registros Públicos, quando se refere à averbação de "outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro e nas pessoas nele interessadas".

Entenda-se, assim, portanto, o que vem expresso no art. 42 da Lei do Divórcio (Lei 6.515/77), quando diz o seguinte: "A sentença definitiva de divórcio produzirá efeitos depois de registrada no registro público competente".

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, através do Parecer Normativo 2/78, assim interpretou a aplicação desse dispositivo legal: "4. Considerando o teor dos arts. 32 e 50 da Lei 6.515/77, a segunda consulta indaga se a sentença de divórcio deve ser registrada no Livro E, existente nos Cartórios do 1.º Ofício ou da 1.ª Subdivisão Judiciária, em cada comarca, com remissões recíprocas ou comunicação (arts. 33, parágrafo único, e 106 da Lei 6.015, de 31.12.73), ou deve apenas ser averbada à margem do assento matrimonial respectivo (arts. 29, § 1.º, e 100, "ex analogia").

"*Deve tão-só ser averbada,* é a resposta. ...

"O divórcio não pode ser comparado a nenhum desses fatos ou atos jurídicos fundamentais especificados no art. 29, "caput", da Lei de Registros Públicos. Se a afinidade apresenta, apresenta-a com a declaração de nulidade e decretação de anulabilidade do casamento e, de certo modo, com a homologação ou decretação da separação judicial, enquanto modos de desconstituição ou reconhecimento de desvalia do matrimônio e da terminação da sociedade conjugal. Não é preciso insistir. Assim estes como aquele pressupõem ato básico ou capital do estado civil, que é o casamento, do qual representam circunstâncias acidentais supervenientes,

que, em coerência com a distinção enunciada, devem merecer tratamento jurídico idêntico, ao nível dos registros públicos.

"Da distinção, pois, não se tira argumento contrário à resposta. ...

"Como se percebe, seria perigoso, não fosse despropósito, ceder à tentação de entender "registro", em acepção estrita de ato-espécie, onde se lê registrar ou inscrever! Bem por isto, a doutrina acentua que, de ambas as disposições comentadas, o que se há de dessumir *é o cabimento de averbação* (cf. Sílvio Rodrigues, "O Divórcio e a Lei que o Regulamenta", São Paulo, ed. Saraiva, 1978, pp. 125, 126 e 169)" (publ. no DJE de 28.7.78, p. 8).

III — O NOVO REGIME LEGAL DE BENS E O REGISTRO DE IMÓVEIS

5. A alteração mais profunda trazida pela Lei do Divórcio, com reflexos na sistemática do Registro de Imóveis, estando a merecer adequada interpretação de alguns preceitos da Lei 6.015/73, é a que diz respeito *à mudança do regime legal de bens.*

O item 7 do art. 50 da Lei do Divórcio determinou uma nova redação do art. 258 do CC, nos seguintes termos: *"Não havendo convenção,* ou sendo nula, vigorará, quanto aos bens entre os cônjuges, *o regime da comunhão parcial".*

Uma comparação entre a redação atual do artigo e a redação anterior nos levará à conclusão de que houve apenas a mudança de uma palavra no final do artigo: antes "universal", agora, "parcial".

Quer dizer: anteriormente, o regime legal, na falta de convenção ou pacto antenupcial, ou sendo este nulo, era o *regime da comunhão universal de bens.*

A partir de 27.12.77, data da publicação da Lei 6.515, o regime legal passou a ser o *regime da comunhão parcial,* na falta de convenção ou pacto antenupcial, ou, então, como querem alguns, o *regime da separação parcial de bens.*

"A modificação é de grande alcance porque rompe uma tradição secular, no nosso Direito, eis que a regra deitava raízes nas Ordenações do Reino (Ord. 4, 46)", como se expressa o Prof. Sílvio Rodrigues (ob. cit., p. 213). E prossegue o ilustre Professor: "A modificação trazida pela nova lei é de grande sabedoria e representou grande progresso, porque o casamento não é, ou melhor, não deve ser, modo de aquisição da propriedade".

6. O regime da *comunhão parcial,* ou também chamado da *separação parcial de bens,* está previsto e regulamentado nos arts. 269 a 275 do CC.

"Por esse regime, conserva cada cônjuge a propriedade exclusiva dos bens que possuía por ocasião do casamento, assim como dos que venha a adquirir por doação ou herança, na vigência da sociedade conjugal. Igualmente, pertencerão com exclusividade a cada cônjuge os bens que o mesmo vier a adquirir com valores particulares, sub-rogando-se assim a estes últimos (CC, art. 269, I e II). Tais efeitos não se comunicam ao outro cônjuge; cada um deles conserva exclusivamente para si tudo quanto possuía ao casar. A comunhão só compreende os bens que se adquirem a título oneroso na constância do casamento. É por isso que esse regime se chama de *comunhão parcial,* porque se limita aos adquiridos depois do casamento" (Washington de Barros Monteiro, "Curso de Direito Civil — Direito de Família", 4.ª ed., ed. Saraiva, 1960, p. 175).

"Em linhas gerais, caracteriza-se pela coexistência de *três patrimônios*: 1.º, *o patrimônio comum*; 2.º, *o patrimônio pessoal do marido*; 3.º, *o patrimônio pessoal da mulher*" (Orlando Gomes, "Direito de Família", ed. Forense, n. 112, p. 179).

7. A mudança do regime legal de bens no casamento trouxe conseqüências, evidentemente, para o Registro de Imóveis, merecendo um entendimento adequado alguns dispositivos da Lei de Registros Públicos, que passaremos a analisar.

Atente-se, mais uma vez, a que o *regime legal,* isto é, aquele que deverá prevalecer na falta de convenção entre os cônjuges, em face da nova redação do art. 258 do CC, é o *regime da comunhão parcial ou da separação parcial.*

Conseqüentemente, o *regime da comunhão universal passou a ser regime de exceção*, que deverá constar de convenção entre os cônjuges, e, portanto, ser formalizado em *pacto antenupcial*, do qual a escritura pública é da substância do ato (arts. 134, I, e 256, parágrafo único, I).

Pelo regime da comunhão universal de bens, passam a constituir patrimônio de ambos os cônjuges todos os bens que cada um deles individualmente possua e seja proprietário na data do casamento (art. 262 do CC).

Há, evidentemente, aqui, uma sutileza na comparação entre o regime da comunhão universal de bens — agora exceção — e o regime da comunhão parcial de bens — a regra — no silêncio das partes, que merece ser meditada e destacada, porque tem propiciado abusos injustificáveis.

Pelos princípios acima expostos, o regime da comunhão universal de bens deve ser celebrado por escritura pública, em pacto antenupcial. Mas, ao convencionar esse regime, quer-nos parecer que os nubentes devam relacionar, no pacto antenupcial, *os bens imóveis que cada um deles possua antes de contrair o casamento*, e que, em virtude dele, entrarão na comunhão universal de bens do casal.

Se os nubentes, antes do casamento, não possuírem quaisquer bens, não há necessidade alguma de celebrarem o pacto antenupcial, por escritura pública, aumentando as suas despesas, porque, pelo regime legal, na falta de qualquer convenção a respeito, todos os bens que forem adquiridos, a título oneroso, entrarão, evidentemente, na comunhão de bens.

Não se justifica, de maneira alguma, a celebração de pacto antenupcial, por escritura pública, quando os nubentes, na data do casamento, não sejam proprietários de quaisquer bens imóveis, porque tal pacto é, evidentemente, inútil. A comunhão existirá nas aquisições onerosas. Nas doações a transmissão de bens poderá ser feita a ambos os cônjuges. O único efeito desse pacto antenupcial será o de estabelecer a comunhão dos bens havidos por sucessão, o que é eventual e remoto no momento do casamento.

Inúmeras escrituras públicas de pactos antenupciais, inclusive com os traslados já impressos, têm-nos chegado às mãos para registro sem que estejam relacionados quaisquer bens dos cônjuges, adotando eles o regime da comunhão universal de bens.

Esses pactos antenupciais para nós são inúteis e supérfluos.

Devem, porém, em obediência à lei, ser registrados nos Cartórios de Registro de Imóveis.

8. O art. 244 da nova Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) assim dispõe: "As escrituras antenupciais serão registradas no Livro 3 do cartório do domicílio conjugal, sem prejuízo de sua averbação obrigatória no lugar da situação dos imóveis de propriedade do casal, ou dos que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime de bens diverso do comum, com a declaração das respectivas cláusulas, para ciência de terceiros".

Ainda, assim preceitua o art. 245: "Quando o regime de separação de bens for determinado por lei, far-se-á a respectiva averbação nos termos do artigo anterior, incumbindo ao Ministério Público zelar pela fiscalização e observância dessa providência".

Desses dispositivos se conclui que a escritura pública de pacto antenupcial deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis *do primeiro domicílio conjugal*, após a celebração do casamento, em face não só do que dispõem os preceitos acima citados como, também, os da lei substantiva — o Código Civil — nestes termos: "Art. 256. É lícito aos nubentes, antes de celebrado o casamento, estipular, quanto aos seus bens, o que lhes aprouver (arts. 261, 273, 277, 283, 287 e 312).

"Parágrafo único. Serão nulas tais convenções: I — não se fazendo por escritura pública; II — *não se lhes seguindo o casamento*...

"Art. 261. As convenções antenupciais não terão efeito para com terceiros senão depois de transcritas, em livro especial, pelo oficial do Registro de Imóveis *do domicílio dos cônjuges.*"

O registro da convenção antenupcial se faz, portanto, no Livro 3, mediante requerimento dos cônjuges, onde declararão qual o seu domicílio, anexando a certidão de casamento e a escritura pública de pacto antenupcial.

Além desse registro, preceitua o art. 244 da Lei de Registros Públicos, deverão ser efetuadas averbações obrigatórias nos Cartórios de Registro de Imóveis do lugar da situação daqueles que cada um dos nubentes possuía, antes do casamento, sujeitos, agora, a regime diverso do comum (diz o art. 244), e, que diríamos, sujeitos a regime diverso do legal, portanto sujeitos ao regime da comunhão universal de bens ou ao regime da separação total de bens.

Daí, então, se conclui pela superfluidade da escritura de pacto antenupcial, adotando os nubentes o regime da comunhão universal de bens, quando eles não possuam quaisquer bens no estado de solteiros, antes do casamento.

Se não existem bens no momento do casamento, averbação alguma deverá ser efetuada.

9. Algumas providências, a nosso ver, deveriam ser tomadas, no processo de habilitação de casamento, para esclarecimento dos nubentes, em relação à mudança ocorrida no regime legal de bens — agora, o regime da comunhão parcial.

O ilustre Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Dr. Antônio Cézar Peluso, no Parecer Normativo 2/78, da Corregedoria Geral da Justiça, a que nos referimos, assim se expressou a respeito do assunto: "3. O que desponta manifesto, ao ensejo, é a conveniência de os oficiais de registro civil advertirem os nubentes da transformação processada. Grande parcela da população, principalmente de condição mais humilde, não se deu conta ainda da grave inversão operada, que violentou orientação tradicional de nosso ordenamento jurídico.

"Seria, destarte, de recomendar aos MM. Juízes Corregedores Permanentes que fizessem observar a oportunidade dessa advertência, inclusive através de avisos escritos no interior dos cartórios."

Quer-nos parecer, entretanto, que a medida sugerida é modesta e insuficiente. Em nada esclarece aos nubentes sobre as conseqüências da mudança do regime legal de bens no casamento.

Outra providência, mais eficaz, deveria ser tomada, principalmente pelos órgãos do Ministério Público — os Curadores de Casamento — que deveriam exigir fosse tomada por termo, no processo de habilitação de casamento, a declaração dos nubentes se são ou não proprietários de bens imóveis; Se forem proprietários de bens imóveis, deveria constar do respectivo processo *a relação individuada desses bens* e *a opção pelo regime da comunhão universal de bens.* Seguir-se-ia, então, a lavratura da escritura pública de pacto antenupcial, com a relação dos bens de cada um dos nubentes, para possibilitar, posteriormente, as averbações previstas no art. 244 da Lei de Registros Públicos.

Quer-nos parecer que essa relação de bens no processo de habilitação de casamento é fundamental, tanto para o regime da comunhão parcial de bens (regime legal vigente) como, também, para a opção do regime da comunhão universal de bens.

E, mais, quer-nos parecer, ainda, que o art. 245 da Lei de Registros Públicos supracitado impõe ao Ministério Público zelar pela fiscalização e observância dessa providência.

Menciona esse dispositivo que, quando o *regime de separação de bens for determinado por lei,* a averbação determinada no artigo anterior deverá ser feita, obrigatoriamente, incumbindo ao Ministério Público zelar por essa providência.

Ora, o *regime de separação de bens determinado por lei* é o que vem previsto no parágrafo único do art. 258 do CC.

A omissão legislativa ao definir, nesse parágrafo, se o regime de separação seria *o total ou o parcial*, propiciou um largo dissídio jurisprudencial em todos os tribunais do País, em relação à interpretação da vontade do legislador, que foi sedimentado pelo STF na Súmula 377, assim redigida: "377. No regime de separação legal de bens comunicam-se os adquiridos na constância do casamento".

Ora, esse pronunciamento do Pretório Excelso nada mais é do que o reconhecimento de que *o regime da separação legal de bens é o regime da comunhão parcial ou o regime da separação parcial.*

Conclui-se, daí, ser perfeitamente válido o nosso ponto-de-vista de que o Ministério Público no *regime legal vigente — regime da comunhão parcial* — deverá exigir, ao se manifestar no processo de habilitação de casamentos, a relação individuada dos bens imóveis de cada um dos nubentes, ou declaração expressa de que não são proprietários de quaisquer bens dessa natureza.

Essa relação ensejará o cumprimento do art. 244 da Lei de Registros Públicos, pela averbação da separação da comunhão de bens do casal daqueles que cada um dos cônjuges for proprietário na data do casamento.

O posicionamento dos bens imóveis dentro ou fora da comunhão de bens do casal, em face da alteração da natureza do regime legal de bens, é de suma importância para a publicidade do registro imobiliário, pelas repercussões que esse posicionamento irá motivar na partilha em inventários, nas separações judiciais e, também, nas execuções por dívidas de um ou outro cônjuge.

IV — CONCLUSÕES

10. Ao término deste trabalho, propomos que seja sugerida às Corregedorias Gerais da Justiça e às Procuradorias-Gerais da Justiça de todos os Estados do Brasil a adoção das seguintes providências, nos processos de habilitação de casamento, em face da alteração do regime legal de bens, proveniente da nova redação dada ao art. 258 do CC pelo item 7 do art. 50 da Lei 6.515, de 26.12.77 — Lei do Divórcio: a) declaração, tomada por termo no processo de habilitação de casamento, se os cônjuges possuem ou não bens imóveis; b) *se não possuírem, sejam esclarecidos da desnecessidade da lavratura da escritura pública de pacto antenupcial para a opção do regime da comunhão universal de bens,* já que esse regime de comunhão prevalecerá, legalmente, para os bens adquiridos a título oneroso e só não abrangerá os adquiridos por doação ou sucessão (art. 269, I, do CC); c) *existindo bens imóveis,* antes da celebração do casamento, sejam eles relacionados, individuada e minuciosamente, quanto ao domínio de cada um dos cônjuges, com as datas e os números dos registros aquisitivos nos respectivos Registros de Imóveis, com o esclarecimento da opção pelo regime legal ou pelo regime da comunhão universal de bens; d) o Ministério Público, nos termos dos arts. 244 e 245 da Lei de Registros Públicos, zelará pela obrigatoriedade da averbação do regime de bens adotado em relação aos imóveis de propriedade de cada um dos cônjuges, adquiridos antes da celebração do casamento; e) a certidão de casamento deverá mencionar, obrigatoriamente, a declaração dos cônjuges da existência ou inexistência de bens imóveis adquiridos anteriormente à data da celebração do casamento, bem como o regime de bens adotado em relação a eles.

7.º CARTÓRIO DE NOTAS

RUA JOSÉ PAULINO, 1264 — FONE: 8-6724 — CAMPINAS — SP

BEL. JOFFRE TEIXEIRA DE CARVALHO
SERVENTUÁRIO

ESCRITURA DE PACTO ANTENUPCIAL TRASLADO

S A I B A M quantos esta escritura de PACTO ANTENUPCIAL virem, que, aos o n z e - (11) - -dias do mês de M a i o - (5) - - do ano de mil novecentos e setenta e o i t o- (197 8.-), da Era Cristã, nesta cidade e comarca de Campinas, no Sétimo Cartório de Notas, perante mim escrevente que esta lavro e o tabelião que a subscreve e assina, compareceram como outorgantes e reciprocamente outorgados, de um lado, JOSÉ LUIZ DE JESUS GIOLO, industriário, RG 5.951.036-SP., e, de outro lado, -- ILDA DE OLIVEIRA, secretária, RG 9.854.306-SP., ambos brasileiros, solteiros, maiores, meus conhecidos, residentes e domiciliados à Rua José Maria Matozinho, nº 133 e nº 162, Parque Industrial, nesta cidade, respectivamente;

Os presentes reconhecidos pelos próprios de mim, escrevente e do tabelião, e das testemunhas ao diante nomeadas e no fim assinadas do que dou fé. Em seguida pelas partes me foi dito que, tendo ajustado se casarem, e usando da faculdade legal, decidiram, à vista do que dispõe a Lei Federal N. 6515, de 26 de dezembro de 1977, que o regime de bens do seu casamento seja o da COMUNHÃO UNIVERSAL, inclusive de frutos e rendimentos, abrangendo os bens havidos a qualquer título, de acôrdo com o artigo 262 do Código Civil Brasileiro. E DE COMO ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM, do que dou fé, me pediram e lhes lavrei esta escritura que, lida e aprovada, vai devidamente assinada pelas partes, com as testemunhas a tudo presentes, brasileiras, minhas conhecidas, capazes, e que são:- Carlos Orlando Dias de Carvalho, com -- 39 anos de idade, e, Walter Grippe, com 24 anos de idade; ambos brasileiros, casados, do comercio, meus conhecidos; residentes e domiciliadas nesta cidade, respectivamente à Rua Serra da Bocaina, nº 50 e Av. Angelo Simões, nº 1.346; do que damos fé. -- Eu, (a.) Juarez Gonçalves Cruz, Escrevente habilitado, a escreví. Eu, (a.) Joffre Teixeira de Carvalho, 7º Tabelião, a subscreví. (a.a.) JOSÉ LUIZ DE JESUS GIOLO /// ILDA DE OLIVEIRA /// -- CARLOS ORLANDO DIAS DE CARVALHO /// WALTER GRIPPE /// JOFFRE -- TEIXEIRA DE CARVALHO. (Devidamente selada com Cr$60,00 de selos estaduais e Cr$30,00 da T.A.S.J.). NADA MAIS. Trasladada em seguida; do que dou fé. Eu, ________ (Juarez - Gonçalves Cruz), Escrevente Autorizado, a fiz datilografar, conferí, achei-a em tudo conforme, dou fé, subscrevo e assino em - público e raso.-

Em Testemunho ________ da verdade

Juarez Gonçalves Cruz
Escrevente Autorizado -

Emols:-Cr$300,00

ATA DOS TRABALHOS DA 1.ª COMISSÃO

ATA DOS TRABALHOS DA 1.ª COMISSÃO DE ESTUDOS DO V ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTROS DE IMÓVEIS DO BRASIL, REALIZADO EM JOÃO PESSOA — PB

Aos dois dias do mês de outubro de mil novecentos e setenta e oito, nesta cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, no recinto das convenções do Hotel Tambaú, às 9:30 h, logo em seguida à sessão plenária de instalação das Comissões de Estudos, reuniu-se a 1.ª Comissão, presidida pelo Dr. Elvino Silva Filho, Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, dela fazendo parte, como relator, o Oficial do Registro de Imóveis de Criciúma - SC, Sr. Rubens Costa, e servindo como secretário o Oficial do Registro de Imóveis de São Vicente, Nélson Lobo, que datilografa a presente e a assina, no final, com os demais membros. Tendo como objetivo os "Aspectos práticos da Lei 6.015/73", os trabalhos da Comissão foram realizados em dois períodos; no período matinal, pela Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo, DD. Oficial do Registro de Imóveis da 10.ª Circunscrição da Capital de São Paulo, foi apresentado o seu trabalho intitulado "Matrícula — Modificações introduzidas na sistemática de trabalho pela nova Lei de Registros Públicos — Questões práticas", sobre o qual se manifestaram inúmeros colegas, além do Dr. Gilberto Valente da Silva, MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Capital, merecendo destaque, nos debates, o relacionado com a qualificação de grau nos registros de hipotecas, defendendo a autora o seu ponto-de-vista contrário à menção do grau, nos registros. Outras questões relevantes foram discutidas e igualmente mereceram, tanto da autora dos trabalhos como do Sr. Presidente e do Dr. Gilberto Valente da Silva, os esclarecimentos solicitados. Após o descanso para o almoço e reiniciados os trabalhos, às 15:30 h, foram ainda apresentados mais os seguintes trabalhos: pelo Sr. Plínio Marin, Oficial do Registro de Imóveis de Votuporanga - SP, propondo alteração na Lei de Registros para permitir o registro de fração ideal no Livro 3; pela Dra. Maria Eloíza Rebouças, versando sobre vários aspectos relacionados com o registro de partes ideais; do Dr. Adalberto Tabosa de Almeida, Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Recife - PE, abordando especificamente a matrícula de imóveis, a oportunidade de sua abertura e os aspectos legais de sua fundamentação; finalmente, pelo Presidente, Dr. Elvino Silva Filho, sobre as "Repercussões da Lei do Divórcio no Registro de Imóveis". O Plenário se manifestou sobre os trabalhos citados, rejeitando, em votação, a proposta consubstanciada no trabalho do Sr. Plínio Marin, e aprovando, por maioria de votos, a proposição do Dr. Elvino Silva Filho, com a emenda sugerida pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, acolhida pelo próprio autor e pelo Plenário, com manifestação contrária do Sr. Antônio Augusto Brum Ferreira, do 3.º Registro de Imóveis de Santa Maria - RS, e do Sr. Délcio Malta, de Brumadinho, este, após a votação, protestando por não lhe ter sido concedida a palavra, quando na presi-

dência se encontrava o relator, Sr. Rubens Costa, durante a exposição da proposição do Dr. Elvino Silva Filho. Pelo Sr. Presidente foi determinado que se consignasse o protesto na ata, embora a Mesa em nenhum momento tenha agido de forma a impedir a manifestação dos convencionais, tal a liberalidade com que conduziu a sessão. E como nada mais havia para tratar, o Sr. Presidente encerrou os trabalhos da 1.ª Comissão de Estudos, ficando esclarecido que toda a sessão fora gravada, para conhecimento dos interessados. Para constar, eu Nélson Lobo, Secretário, datilografei a presente, que vai assinada pelo Sr. Presidente e pelo Sr. Relator, também.

2.ª COMISSÃO

"O IMÓVEL RURAL"

Presidente — *JOSÉ SOARES DA SILVA* — Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Cachoeiro de Itapemirim - ES

Secretário — *ARSÊNIO SERROU CAMY* — Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Aquidauana - MT

Relator — *JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO* — Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Araucária - PR

A DESAPROPRIAÇÃO E A SISTEMÁTICA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

MYRTHES DE ARAÚJO VENTURA
Oficial do Registro de Imóveis
Itabira - MG

O registro da carta de sentença na desapropriação traz ao oficial do registro imobiliário, em muitos casos, um grande impasse, em virtude da obediência aos princípios da *continuidade* e da *especialidade*. Isto porque, em grande maioria, as cartas de sentença que adjudicam o imóvel ao poder expropriante são omissas quanto à sua perfeita caracterização e quanto ao título de domínio do expropriado.

Ante esta situação, sente o oficial a impossibilidade de efetuar o registro, mesmo porque a nova sistemática registral instituiu na matrícula do imóvel a condição essencial para o registro a ser efetuado. As características exigidas para a matrícula, conforme se vê dos arts. 225 e 228 da Lei 6.015, são a "especialização do imóvel", sua individualidade própria, sua existência real.

Este princípio, *especialidade*, parece-nos, não comporta exceção e nem sua inaplicabilidade.

Quanto ao requisito dos arts. 222 e 237, para que se preserve a *continuidade*, temos casos de sua completa inaplicabilidade como, também, casos que comportam exceções desse princípio.

Dos dois princípios enumerados — continuidade e especialidade — temos que o segundo aplica-se a todos os meios de aquisição da propriedade, quer sejam derivadas relacionadas no Código Civil, ou seja, o instituto da desapropriação.

O primeiro, continuidade, comporta exceções, como já dito, vindo a ser cogente nas aquisições derivadas previstas no Código Civil; inaplicável, quando particulares adquirem do Estado ou em usucapião, e comporta exceções quando se trata de desapropriação.

Pontes de Miranda ("Tratado de Direito Privado", Parte Especial, t. XI/107) ensina: "Na história dos titulares do direito de propriedade, atende-se ao momento da aquisição, e só a ele: é ao título que há de se chamar originário ou derivado. Por isso mesmo não se indaga se a coisa teve dono, em momento que não foi o imediato anterior ao em que se adquire. . .

"Desses conceitos, algumas definições e enunciados se tiram que são tanto jurídicos quanto lógicos: a) na aquisição originária o domínio é adquirido *tal como o adquirente o atrai*; b) sendo derivada a aquisição, a propriedade transfere-se *tal como se achava* com o sucedido ou transferente" (grifos nossos).

Temos, então, que o procedimento do oficial, para o registro da carta de sentença na desapropriação, difere, substancialmente, dos demais, em todas as outras formas de adquirir a propriedade relacionadas no Código Civil.

Apresentada em cartório uma carta de sentença, falha em diversos itens imprescindíveis para o registro, compete ao oficial um estudo minucioso da mesma, para exigir do apresentante o que realmente *deve e pode ser exigido.*

A caracterização do imóvel é elemento imprescindível, que o poder expropriante pode e deve apresentar através da planta e do memorial descritivo que instruíram o processo. Porém, às vezes, o processo não foi instruído com o memorial, mas isto não vem a ser empecilho para que ele forneça o memorial posteriormente, uma vez que o mesmo possui elementos para isto. É através da planta, do levantamento topográfico da área expropriada, que o Poder Público encontra a área sobre a qual incide a indenização. Portanto, ele possui dados técnicos e elementos capacitados para a elaboração do memorial descritivo. Razão, esta, pela qual não fazemos exceção sobre a apresentação do memorial.

Quanto ao título de domínio do expropriado, nem sempre ele pode ser exigido. Mas casos há em que a exigência se torna cabível, como veremos nos registros xerocopiados anexados a este.

Em nosso Cartório são apresentadas inúmeras cartas de sentença oriundas da Justiça Federal em Belo Horizonte, e a maioria delas é falha nos seguintes elementos: descrição perfeita do imóvel, apenas apontando como confrontantes Fulano e Fulano; título de domínio do expropriado inexistente ou não conferindo, por estar em nome de antecessores (espólio); área desapropriada superior à área transcrita em nome do expropriado; área desapropriada a determinada pessoa e título anterior existente em cartório em nome de outro; imóvel que no interregno do ajuizamento da ação e apresentação da carta de sentença foi transferido a terceiro; área expropriada inferior à da transcrição anterior e não há remanescente; diferença nos sobrenomes dos expropriados e outras irregularidades.

À primeira vista, parece estranho que efetuemos registros nessas condições, mas o bom senso mostra que temos de encontrar uma solução lógica, racional, correta e que nos possibilite registrá-las, ao invés de acumularmos processos de dúvidas sempre iguais, e *encontrar uma sistemática no registro imobiliário para o instituto da desapropriação.*

"A desapropriação não é modo de adquirir; é modo de perder a propriedade. Não há omissão em o Código Civil, art. 530, deixar de mencioná-la, quando trata da aquisição da propriedade imobiliária imóvel; nem nos arts. 592 a 622, que se referem à aquisição da propriedade mobiliária. Omissão há em não se mencionar a desapropriação como causa da extinção da propriedade imobiliária por desapropriação.

"A entidade que exerce o direito de desapropriação exerce direito formativo, cuja existência e extensão o juiz examina. Do exercício de tal direito resulta invasão da esfera jurídica do desapropriado, invasão permitida mediante indenização que a Constituição exige ser prévia" (Pontes de Miranda, ob. cit., t. XIV/146).

Opera-se a desapropriação por acordo amigável ou por processo judicial. Vamos nos ater ao procedimento judicial.

A sentença prolatada pelo juiz no processo desapropriatório é de *caráter constitutivo*, eis que decreta a *perda da propriedade* por parte do particular que a detenha e porque serve de *título hábil para o registro imobiliário* da situação do imóvel.

Temos que é *indispensável o ato solene do registro,* uma vez que a perda e a aquisição da propriedade, decretadas na sentença, só terão *eficácia real* no momento do registro.

Serpa Lopes, comentando Chiovenda, o sistematizador do conceito da sentença constitutiva, elucida que "esta se dá quando da declaração judicial derivam certos efeitos jurídicos dos quais a *sentença* aparece *como título ou causa*". Entre as várias hipóteses de uma sentença constitutiva, temos umas acarretando um estado jurídico novo; outras, a extinção de um estado jurídico existente.

"Se a sentença constitutiva é o *próprio título do direito nela definido não há como se lhe recusar o registro*" (Serpa Lopes, "Tratado de Registros Públicos", vol. IV/161 — grifos nossos).

Pontes de Miranda ("Comentários à Constituição de 1967") elucida que: "*A lei atribui à sentença o caráter de "titulus" não a eficácia extintiva da propriedade. A eficácia real quanto ao imóvel depende do registro*" (grifos nossos). Temos, pois, que a sentença *é o próprio título para o registro* e, efetuado este, ocorre então a perda da propriedade pelo dono do bem expropriado e a aquisição pelo Estado ou pela entidade por este autorizada.

A obrigatoriedade do registro da carta de sentença é, pois, indiscutível; vejamos, agora, se o requisito do *título* anterior do imóvel expropriado é imprescindível ou comporta exceções.

Serpa Lopes, *em certos casos, não vê a obrigatoriedade do requisito do título anterior* para se efetuar o registro da carta de sentença, e seu magistral ensinamento orienta o oficial do registro quanto ao procedimento correto para cartas de sentença e acordos nas desapropriações.

Considerando a desapropriação como um modo *originário* de aquisição pelo Estado e, ao mesmo tempo, um modo terminativo do domínio em relação ao proprietário, Serpa Lopes lembra Oto Mayer, para quem "a desapropriação é um instituto de Direito Público cujos efeitos pertencem ao Direito Civil". Assim, assegura que a formalidade da transcrição (hoje registro) *não pode ser tomada como constitutiva* e, apurando sua função, elucida que a transcrição preceituada pelo Código Civil e a imposta pela Lei das Desapropriações diferem e têm aspectos e efeitos diversos. Na forma comum, sua finalidade é "erga omnes" e, na desapropriação, tem o fim de colocar em mora os credores dos expropriados a fim de serem ressarcidos pelo preço da indenização, e exemplifica: "Se, após o decreto de desapropriação ou a expedição do mandado de imissão de posse, porém antes de qualquer transcrição, um terceiro adquirir a propriedade do imóvel desapropriado e a transcrever em seu nome, não pode opor ao expropriante a falta da transcrição da desapropriação, para obter à renovação do processo respectivo de desapropriação...

"No Direito Civil, a transcrição, uma vez realizada, obsta à transcrição ou inscrição de direitos que com ela estejam incompatíveis, diferindo da desapropriação, porquanto não pode haver incompatibilidade pela razão óbvia de que os direitos porventura transcritos *vão refletir-se na indenização e não mais no imóvel desapropriado*" (grifos nossos — Serpa Lopes, ob. cit.).

Os efeitos da transcrição da desapropriação são enumerados por Serpa Lopes: "a) é uma transcrição diferente da prevista no Código Civil, e que *não é portadora de efeitos translativos*, servindo, porém, em primeiro lugar, como elemento indicativo do término da propriedade individual (grifos nossos); b) é uma transcrição que produz o efeito de tornar encerrados todos os direitos reais limitados da propriedade incompatíveis com a desapropriação, salvo aqueles que no ato de desapropriação hajam sido expressamente ressalvados; c) denuncia o vencimento da hipoteca por efeito da desapropriação que acarreta o vencimento antecipado da dívida, por efeito do depósito de parte do preço necessário para o pagamento integral do credor (CC, art. 762, § 2.º), se a desapropriação recair sobre o objeto dado em garantia, e esta não abranger outros; subsistindo, no caso contrário, a dívida reduzida, com a respectiva garantia sobre os demais bens não desapropriados; d) de vez que a transcrição encerra a vida do direito real do indivíduo ou da pessoa jurídica, uma vez realizada, já não é mais possível efetuar-se qualquer outra transcrição ou inscrição baseada na relação jurídica extinta, ainda que se trate de um título anterior à transcrição da desapropriação; e) sendo uma *publicidade relativa a um ato de aquisição originária*, a aquisição determinada pelo interesse coletivo, *recaindo na coisa diretamente e ficando ao proprietário* apenas o direito sobre o quantum da indenização, é *claro que não se pode exigir o requisito da transcrição anterior, porque a desapropriação não somente pode ser realizada com o proprietário aparente como, ainda, a questão do domínio a lei deferiu para o depósito e seu respectivo levantamento*; f) essa situação, porém, *não dispensa o requisito da individuação da coisa desapropriada, para que, por meio dela, possa a transcrição, com toda segurança, operar seus efeitos extintivos*" (grifos nossos).

Não entendemos que o princípio da continuidade, uma das vigas mestras do nosso sistema imobiliário, há de ser considerado como inaplicável em se tratando de desapropriação; pelo contrário, nosso entendimento, por todos os ensinamentos dos mestres, é de que sempre que possível ele deve ser obedecido. Por ser *originário o ato de adquirir na desapropriação*, não se dispensa o "retrato da situação imediatamente anterior". É certo que o sistema de *matrícula* expõe a situação histórica do imóvel, suas mutações, conforme expediente do antigo Indicador Real (hoje sua função é a mesma da matrícula), o que implica máximo e prudente respeito ao *princípio da continuidade.*

Estamos apenas tentando mostrar que o princípio da continuidade comporta exceções, em desapropriação, em virtude da própria situação imobiliária existente, que não permite ao poder expropriante, na grande maioria dos imóveis rurais em nossa região, conseguir levantar o título de domínio da propriedade.

Vale a pena transcrever o comentário do princípio da continuidade feito por Afrânio de Carvalho (in "Registro de Imóveis", ed. Forense, 1976), que o faz nos seguintes termos: "Embora às vezes sejam referidos como exceções ao princípio da continuidade, os títulos envolventes de transição entre a propriedade pública e a particular na verdade escapam desenganadamente ao seu âmbito, caracterizando-se, antes, como casos de manifesta inaplicabilidade do princípio. É que este domina apenas as mutações jurídicas reais que ocorrem no círculo da propriedade privada.

"Por isso, os títulos concernentes à transição entre as duas propriedades têm acesso direto ao registro, dispensando-se a pré-inscrição do título anterior, devido à posição eminente em que se acha o domínio público relativamente ao privado, o primeiro livre do registro, o segundo sujeito a ele. Assim, ingressam imediatamente no registro os títulos de: a) aquisições de particulares ao Estado (União, Estados, Municípios e Territórios), uma vez que os imóveis públicos (do uso comum do povo — CC brasileiro, art. 66, I) escapam ao registro; b) aquisições do Estado mediante desapropriações (carta de sentença), uma vez que são havidas *como originárias*, sub-rogando-se no preço "quaisquer direitos que recaiam sobre o bem desapropriado" (Lei das Desapropriações, art. 31).

"No primeiro caso, a dispensa impõe-se com meridiana clareza, pois o título atual provém do Estado, que tem o domínio original do território, o que redunda em dizer que não existe, não pode existir, título anterior. O título emanado do Estado deriva de fonte pura, da nascente não turvada de todo domínio.

"No segundo caso, a dispensa provém de *uma opção da nossa doutrina*, que sustenta ser a desapropriação *um modo originário de aquisição* da propriedade, de sorte que o *Estado chama a si o imóvel diretamente, livre de quaisquer ônus reais, que acaso o gravassem.* Não havendo sucessão entre o expropriante e o expropriado, a inscrição da carta de sentença de desapropriação é independente da pré-inscrição do desapropriado, tem simples efeito declarativo.

"A propósito, torna-se oportuno mencionar que, como a inscrição do título anterior é exigida para manter a continuidade dos assentamentos registrais, já se tem entendido que, se *o imóvel não constar sequer do registro, desaparece a razão de ser da exigência*, devendo-se acolher originariamente o título atual. Essa solução, fundada no brocardo "ad impossibilia nemo tenetur", somente é recebível em termos, isto é, *como aplicável aos casos de aquisição originária da propriedade*, em que figurará como transmitente o juízo, ao lançar-se o extrato do título no livro de inscrição" (grifos nossos).

Da exposição feita, temos o embasamento jurídico em que se apóia o oficial do registro imobiliário, no nosso caso, para efetuar o registro das cartas de sentença na desapropriação.

Somos obrigados a levar em consideração o parcelamento que as sucessões hereditárias trazem aos imóveis rurais, transformando uma grande propriedade em inúmeros minifúndios, os quais, pela falta dos respectivos inventários e arrolamentos e, ainda que haja, pela falta de orientação aos proprietários para que transcrevam seus formais de partilha ou certidões de pagamento, impossibilitam ao oficial do

registro imobiliário, na maioria das vezes, reconstituir a propriedade, ou melhor, atualizá-la.

Não bastasse a falta de continuidade da propriedade pela ausência de títulos hábeis para registro, sabe-se que os antigos proprietários de terras costumavam medi-las por cálculo, sem o emprego de qualquer instrumento técnico. Esta prática tem estendido suas longarinas até nossos tempos, o que vem motivando inúmeros expedientes administrativos e judiciais para transcrição no Registro de Imóveis das medidas exatas dos sítios, fazendas etc.

Ainda, temos a considerar que a divisão de fato era realidade exercida freqüentemente, fruto do desconhecimento do Direito, das dificuldades econômicas e das desavenças entre os condôminos. E que essas divisões de fato se firmaram com o tempo e produziram seus efeitos, dificuldade essa lembrada pela Dra. Maria Eloíza Rebouças, em seu trabalho "O Registro da Parte Ideal face à Lei 6.015", no IV encontro dos Oficiais de Registro Imobiliário realizado em Porto Alegre, 1977.

Ante todas essas dificuldades que entravam a sistemática imobiliária e inúmeras outras não mencionadas, necessita o oficial encontrar uma solução prática, correta, que lhe possibilite situar o instituto da desapropriação dentro da sistemática do registro, espelhando o melhor possível a situação do imóvel desapropriado.

Anexamos diversas matrículas xerocopiadas efetuadas em nosso Cartório, mostrando o problema apresentado na carta de sentença em confronto com o título anterior, quando haja, e o procedimento efetuado pelo Cartório na execução das mesmas.

PROC. 306/76-B

JUSTIÇA FEDERAL — BELO HORIZONTE

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADO: Otto Rodrigues Madureira

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é parte da faixa denominada "Rocinha", desapropriada para depósito de rejeito de minério de ferro.
Os expropriados adquiriram o imóvel separadamente sendo uma área de ha: 1,00,00 pela Transcrição 11.594 por compra a Arnaldo Gomes da Rocha (já expropriado pela Cia. Vale do Rio Doce) e outra área de 0,42,20 ha pela Transcrição 11.591 por compra a José Fernandes (também já expropriado pela Cia. Vale do Rio Doce), vindo a totalizar ha: 01,42,20.

No levantamento topográfico da área expropriada, realizado pela Cia. Vale do Rio Doce, foi constatada a área de ha: 2,75,00, portanto um acréscimo de ha: 01,32,80. Os confinantes, pelo memorial descritivo apresentado, já foram desapropriados, sendo, pois, da própria expropriante os terrenos confinantes, exceto alguns, dos quais ainda não consta no cartório a desapropriação, mas deles a expropriante já tem imissão na posse.

Sendo o terreno, obviamente, encravado dentro da faixa expropriada, não vemos como não efetuar o registro pela diferença da área encontrada. Optamos pela matrícula já com a área real e descrição pelo memorial atualizado e, através de averbação, noticiarmos a situação de fato da propriedade.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 072

MATRÍCULA NÚMERO: 0714 (SETECENTOS E QUATORZE)

IMÓVEL: Uma área de terreno de ha: 21,75,00 (dois hectares e setenta e cinco ares), localizada em zona rural, às margens da rodovia MG-3, no trecho entre Itabira e Santa Maria, distando aproximadamente 06km, do Bairro Campestre, no lugar denominado " Rocinha ", dividindo na forma configurada na planta número 103 76 e Memorial Descritivo que segue: A margem esquerda da Rodovia Itabira-Santa Maria no ponto P.1=P.5, descendo uma cerca perpendicular no sentido oeste até encontrar outra cerca formando um ângulo de 90º, e no sentido norte, ainda por cerca, até encontrar outra cerca, dividindo com terras de propriedade da CVRD, denominadas Rocinha; por cerca subindo até a estrada e seguindo até o ponto P.7, compreendendo os pontos P.2, P.3, P.4, P.5 e P.6, dividindo com terras de propriedade do espólio de João Fernandes Mendes, denominadas Fábrica Velha; do ponto P.7, por cerca no sentido sul, até contrar o ponto P.11 = P.10, compreendendo os pontos P.A, P.8, P.9 e P.10, dividindo com terras de propriedade de Pedro Pereira Guerra e Outros, denominadas Palestina; do ponto P.11=P.0 por cerca abaixo até encontrar a margem direita da rodovia, compreendendo os pontos P.1, P.2, P.3, P.4, dividindo com a CVRD e herdeiros de Arnaldo Gomes da Rocha. PROPRIETÁRIO: -Oto Rodrigues Madureira e sua mulher Maria Hilária Duarte Madureira, CPF nº 154.451.066-34. TITULOS AQUISITIVOS: -Transcrito sob o número 11.591 fls.233 em 23 de outubro de 1.965, e 11.594 fls.235 do livro número 3-Z, neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 03 de agosto de 1.978. A Oficial, [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 0714 - Itabira, 03 de agosto de 1.978. No imóvel constante da matrícula constam as seguintes benfeitorias: casa residencial de 39,00 m2 de área construída e mais benfeitorias totalizando área construída de 44,00 m2, conforme informa a carta de sentença apresentada. A Oficial, [assinatura]

AV. 2 - 0714 - Itabira, 03 de agosto de 1.978. Procede-se a presente averbação para constar que a área mencionada supra e as respectivas confrontações, foram as apresentadas na Carta de Sentença e no Memorial Descritivo da planta nº 103/76 Ação nº 306/76-B, elaborada pela expropriante, sendo que dos títulos aquisitivos constam as áreas respectivas de ha: 01,00,00 e 0,42,20, totalizando ha: 1,42,20. Houve portanto, um acréscimo de ha: 1,32,80, dentro das divisas originais. O imóvel é cadastrado no INCRA sob o nº 427.110.016.225. A Oficial, [assinatura].

R. 2 - 0714 - PROTOCOLO Nº 1.942. Itabira, 03 de agosto de 1.978. Nos termos da Carta de Sentença expedida pela Secretária da 2ª Vara da Justiça Federal, em 07/07/77, por sentença do MM. Juíz de Direito Dr. Vicente Porto Menezes, exarada em 29/10/1.976 na Ação de Desapropriação de nº 306/76-B contra os proprietários supra, o imóvel descrito foi adjudicado à Expropriante Cia. Vale do Rio Doce, pelo valor de C$ 68.027,88 (sessenta e oito mil, vinte e sete cruzeiros e oitenta e oito centavos) para o terreno, benfeitorias e culturas. A Oficial, [assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)

Certidão extraída por cópia xerox em 21/08/78

[assinatura]

OFICIAL

ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADO: Espólio de Maria da Conceição

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Nesta, o imóvel como sempre difere da área constante do título de propriedade. A área desapropriada é de ha: 08,90,00 e, na Transcrição 16.553, é de ha: 07,56,05, portanto uma diferença a maior de ha: 01,33,75.

A descrição do imóvel pelo título anterior é antiga, datando de 1918.

Descreve o imóvel em comum com a fazenda da Pedreira, esta hoje de propriedade da expropriante Cia. Vale do Rio Doce, e ainda anexa aos terrenos de Domingos Ferreira dos Santos, também expropriado pela Cia. Vale do Rio Doce. Nota-se, pela leitura dos títulos, que estas pequenas áreas foram desmembradas de uma grande propriedade, por doação de sua proprietária, a Sra. Maria Cassemira de Andrade Lage, doações estas efetuadas em 1918, por título de mão (instrumento particular) com imposto de transmissão quitado em 1922, mas só registradas da década de 60 em diante, quando começaram as desapropriações pelo DER e servidões pela CEMIG.

Da grande propriedade restou a fazenda da Pedreira, como acima foi dito, hoje da expropriante Cia. Vale do Rio Doce, e inúmeros minifúndios provenientes das doações, nem todos ainda registrados.

Ora, o teor dos contratos, na maioria das vezes, declara "uma sorte de terras de cultura que levará mais ou menos 2 alq. e meio" e sempre se descreve o círculo divisório pelos acidentes geográficos. Ora, esta doação é "ad corpus". Fosse uma transmissão comum, preceituada pelo Código Civil, nosso Cartório tomaria o cuidado de orientar para uma prévia retificação da área no registro, o que hoje é sumamente facilitado pela Lei de Registros Públicos. Entretanto, trata-se de desapropriação, onde a expropriante efetuou o levantamento topográfico e a planta elaborada integra a escritura, no caso a de n. 372/77.

Quando a área é desapropriada através de escritura pública ou mesmo por processo judicial e ocorre acréscimo relativamente pequeno e *toda área é desapropriada*, nosso procedimento difere daqueles onde o acréscimo é tão grande que, mesmo desapropriando o triplo da área documental, ainda vai haver remanescente para o expropriado. Na Matrícula 0734 exemplificamos o segundo caso.

A expropriante, no caso de escritura pública, faz constar da mesma a seguinte cláusula: "Declaram os expropriados que não tendo regularizado junto ao cartório competente o acréscimo de área do terreno constatado pelo levantamento topográfico do imóvel de que fala a cláusula 3.ª e que, abrangendo o preço ajustado a área acrescida, não constante do seu título, autorizam a outorgada expropriante Cia. Vale do Rio Doce a fazer, posteriormente, junto ao Cartório de Registro Imobiliário, a retificação, ficando esta dispensada de fazer citá-los na forma do § 2.º do art. 213 da Lei 6.015, de 31.12.73, com as modificações introduzidas pela Lei 6.212, de 30.6.75, pelo que dá sua anuência para todos os fins de direito".

Nosso procedimento: efetuamos a matrícula com a área real expropriada; procedemos à AV-1/0774, pela qual noticiamos a diferença da área para todos os fins de direito; em seguida à AV-2/0774 para as benfeitorias que integraram a desapropriação. Finalmente ao registro da carta de sentença (xerox anexo).

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 78

MATRÍCULA NÚMERO: 0774 (SETECENTOS E SETENTA E QUATRO)

IMÓVEL: Um terreno rural, no lugar denominado " Aguą Suja ", distrito desta cidade, com a área de ha: 8,90,00 (oito hectares e noventa ares), em comum, na Fazenda da Pedreira, com as divisas a seguir: anexo ao terreno de Domingos Ferreira dos Santos, pelo lado esquerdo, a partir do córrego pelos dois jacarandás, até o alto, com terrenos do Madeira seguindo pelo lado direito da grota, espigão abaixo até o córrego, servendo de divisa um toco de brauna. PROPRIETÁRIO: - Maria da Conceição. TITULO AQUISITIVO:-Transcrito sob o número 16.553 fls.56 do livro número 3-AF, em 18 de setembro de 1.973, neste Registro Imobiliário. Cadastro do INCRA 427.110.008.648-2. Módulo:10,6. Nº de Módulos:0,71. Fração Mínima de Parcelamento: 7,5. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 02 de agosto de 1.978. A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 0774 - Itabira, 02 de agosto de 1.978. Procede-se a presente averbação para declarar que a área do imóvel transcrita supra, difere do titulo aquisitivo que é de ha:7,56,25, tendo a expropriante no levantamento topográfico - planta número 372/77 encontrado a área descrita na posse dos proprietários. O imóvel é cadastrado no INCRA sob o nº 427.110.008,648-2. A Oficial, [assinatura]

AV. 2 - 0774 - Itabira, 02 de agosto de 1.978. No imóvel constante da matricula - constam as seguintes benfeitorias: casa medindo 77,05m2 de área construida e mais benfeitorias totalizando área construída de 8,00 m2, conforme informa a escritura de desapropriação apresentada. A Oficial, [assinatura]

R. 3 - 0774 - PROTOCOLO Nº 2.921. Itabira, 02 de agosto de 1.978. EXPROPRIANTE:-Cia Vale do Rio Doce, sociedade de Economia Mista Federal, inscrita no CGC/MF sob o nº 33.592.510-005/85, com sede na cidade do Rio de Janeiro, à Avenida Graça Aranha, número 26, 5º andar. EXPROPRIADO:- O espólio de Maria da Conceição, neste ato representado pelo inventariante Francisco Aurélio Madeira, CPF nº 083.064 606-00, brasileiro, casado, aposentado, devidamente autorizado por Alvará do MM Juíz de Direito desta Comarca, Dr. Murillo Furtado Gomes, expedido pelo cartório do 3º Ofício. ÁREA:-Constante da matrícula supra. VALOR:-Cr$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil cruzeiros). TITULO:-Desapropriação Amigável. FORMA DO TITULO:-Escritura pública de Desapropriação Amigável lavrada nas notas do 1º Ofício desta comarca, á fls. 35 do livro número 81, aos 04 de julho de 1.978. A Oficial, [assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)

Certidão extraída por cópia-xerox em 21/08/78

[assinatura]

OFICIAL

PROC. 348/76-C

JUSTIÇA FEDERAL — BELO HORIZONTE

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADO: Astrogildo Francisco da Silva

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Registrado em nome de Samuel Luciano.

Reportando-nos ao histórico da Matrícula 0774 esclarecemos que este imóvel é mais um minifúndio das doações de D. Maria Cassemira de Andrade Lage, em 1918, e que só foi apresentado a registro em 28.11.77.

A carta de sentença apresentada em 25.1.78 expropriou o imóvel denominado Água Suja, tendo como expropriado Astrogildo Francisco da Silva. Não contendo a carta de sentença qualquer menção ao título de propriedade, nossa primeira providência é recorrer ao Indicador Pessoal para localizar algum assentamento em nome do expropriado ou de sua mulher. Não contando assentamento em nome destes, passamos ao Indicador Real para se localizar o imóvel Água Suja. Localizamos diversos minifúndios com a mesma denominação em nome de diversos proprietários, exceto do expropriado Astrogildo Francisco da Silva.

Passamos então ao confronto das propriedades denominadas Água Suja com a área expropriada também com a mesma denominação, e encontramos a propriedade transcrita, em nome de Samuel Luciano, com a mesma área, mesma localização, denominação, mesmos confrontantes, apesar de a época de aquisição ser de 1918, como se vê:

Na transcrição anterior	*Na carta de sentença*
em comum na Fazenda da Pedreira — hoje Cia. Vale do Rio Doce	idem
a propriedade	
Córrego de Santana	idem
Terreno dos Madeiras	idem
Anexo aos terrenos de Cirino Lage na mesma fazenda	confrontando com terrenos de herdeiros de Cirino Lage

Não tivemos dúvida de que o terreno é o mesmo, o proprietário é que diverge do expropriado, por razões óbvias e não ter transcrito o seu título de propriedade, coisa muito comum no interior, por falta de abertura de sucessão.

Estamos diante de um caso de exceção ao princípio da continuidade, pois não há o proprietário atual, mas há o imóvel registrado. Duplicidade não pode haver. O remanescente do imóvel continuará lançado em nome do proprietário Samuel Luciano, a área excluída da propriedade pela desapropriação, em registro à parte por ser desmembramento da mesma objeto de novo registro.

Nosso procedimento vê-se das Matrículas 1.238 e 0734, onde procuramos espelhar a situação modificadora da propriedade.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 074

MATRÍCULA NÚMERO: 0734 (SETECENTOS E TRINTA E QUATRO)

IMÓVEL: Uma área de terreno de ha: 1,05,00 (um hectare e cinco ares), situada em zona rural, na região denominada " Agua Suja " no lugar " Barra da Palestina ", distante aproximadamente 7km do Bairro Campestre e, 200 m da rodovia estadual MG-3, no distrito desta cidade, Municipio de Itabira, dividindo na forma configurada nas plantas números 112/76 e 336/77 e Memorial Descritivo que segue: Partindo da esquerda do córrego Santana, subindo a grota até encontrar a linha da poligonal AB, unindo os pontos A8 e A9, dividindo com terras de propriedade dos herdeiros de Cirino Lage; daí no sentido nordeste até encontrar outra grota e descendo até as margens do córrego, dividindo com terras de propriedade de Domingos Ferreira Filho, denominada Agua Suja; subindo ás margens esquerda do córrego de Santana até o ponto de partida. PROPRIETÁRIO:- Samuel Luciano, residente nesta cidade. TITULO AQUISITIVO:- Registrado sob o número R.1-1.238 fls.124 do livro número 2-8, neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 03 de agosto de 1.978. A Oficial, [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 0734 - Itabira, 03 de agosto de 1.978. No imóvel constante da matrícula constam as seguintes benfeitorias, casa de 23,00 m2 de área construída e mais uma casa de 39,00 m2 de área construída, conforme informa a carta de Sentença apresentada. A Oficial [assinatura]

R. 2 - 0734 - PROTOCOLO Nº 2.386. Itabira, 03 de agosto de 1.978. Nos termos da Carta de Sentença expedida pela Secretaria da 3ª Vara de Justiça Federal em 11/01/78, por sentença do MM. Juíz Euclydes Reis Aguiar no processo de desapropriação nº 348/76-C, o imóvel descrito supra, foi adjudicado á expropriante Cia. Vale do Rio Doce, tendo como expropriados Astregildo Francisco da Silva e sua mulher Ana Espindola da Silva, CPF nº 256.400.466-87, ocupantes do imóvel, pelo valor de Cr$ 32.533,00 (trinta e dois mil quinhentos e trinta e três cruzeiros). O imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 427.110.013.080. A Oficial, [assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)
Certidão extraída por cópia xerox em 21/08/84
[assinatura]
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/8 **REGISTRO GERAL** Fls. 124

MATRÍCULA NÚMERO: 1.238 (UM MIL DUZENTOS E TRINTA E OITO)

IMÓVEL: Um alqueire de terra de semeadura de milho, em comum, na Fazenda da " Pedreira ", distrito desta cidade, no lugar denominado " Agua Suja ", anexo ao terreno de Cyrino dos Santos na referida Fazenda com as seguintes divisas e confrontações: divide com Cyrino dos Santos, pelo espigão e desce corrego, até onde tem um tronco de baraúna fincados seguindo na linha reta do referido tronco até ao alto que divide com os " Madeiras " seguindo o mesmo espigão até encontrar se com os mesmos terrenos de Cyrino. PROPRIETÁRIO: Maria Casemira de Andrade Lage, viúva, natural de Itabira. TITULO AQUISITIVO: Anterior ao Codigo Civil, conforme informe o presente titulo particular. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 28 de novembro de 1.977. A escrevente habilitada, [assinatura] (Gearthe Maria da Silva) A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araujo Ventura).

R. 1 - 1.238 - PROTOCOLO Nº 2.217. Itabira, 28 de novembro de 1.977. TRANSMITENTE: - Maria Casemira de Andrade Lage, viúva, residente nesta cidade. ADQUIRENTE: Samuel Luciano, residente nesta cidade. TITULO: Compra e venda. FORMA DO TITULO: - Titulo particular lavrado na Pedreira, aos 1 de junho de 1.918. VALOR: Cr$ 60.000,00 (sessenta mil reis). A escrevente habilitada, [assinatura] . A Oficial , [assinatura] .

AV. 2 - 1.238 - Itabira, 03 de agosto de 1.978. Procede-se a esta averbação para declarar que doimóvel supra, foram desmembrados ha: 1,05,00, ou sejam 10.500,00 m2 (dez mil e quinhentos metros quadrados), por força da sentença desapropriatória que adjudicam à Cia Vale do Rio Doce a área desmembrada, tendo no processo figurado como expropriado " Astrogildo Francisco da Silva e sua mulher", conforme se vê da matricula nº 0734 fls.74 do livro número 2-4. O imóvel passa a constar com o remanescente de ha: 1,97,50 (um hectare, noventa e sete ares e cinquenta centiares). A Oficial [assinatura] .

28/10/76

[assinatura]

PROC. 317/76-A

JUSTIÇA FEDERAL — BELO HORIZONTE

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADOS: Benedito Onésimo da Rocha e outros

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Originariamente, pela Transcrição 13.391, o imóvel compunha-se da área de ha: 11,34,37. Inventariado, coube ao meeiro Benedito Onésimo da Rocha ha: 05,67,18 e o restante aos quatro herdeiros, e foi objeto da Matrícula 0945 do Livro Dois/5.

A expropriante Cia. Vale do Rio Doce, inicialmente, ajuizou a ação contra apenas o meeiro numa faixa expropriada que abrangeria ha: 03,94,00. Posteriormente, o remanescente que havia ficado totalmente encravado, sem acesso, foi-lhe adjudicado, entrando assim, os demais herdeiros no processo desapropriatório.

A expropriante, realizando o levantamento topográfico, agora de todo imóvel, encontra área superior, ou seja, ha: 14,57,00, portanto um acréscimo de ha: 03,22,63, dentro das divisas do título anterior. Sobre a área encontrada, e não pela documental, incide a indenização.

Atualmente o imóvel confronta por todos os lados com a expropriante exceto do Ponto 10 ao Ponto 15, configurado na planta onde confronta com propriedade de Miguel Mendes, mas do mesmo já tem imissão na posse.

Por estas razões, observamos o seguinte procedimento: se efetuássemos o desmembramento da primeira área e logo depois do remanescente, teríamos duas matrículas novas e o conseqüente encerramento da original.

Simplificando, abrimos a Matrícula 0724 para todo imóvel, com as descrições constantes do memorial descritivo e efetuamos o registro da adjudicação (xerox anexo 1). Na Matrícula original 0945 (xerox 2) efetuamos a averbação noticiosa do ato e conseqüentemente a encerramos.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls.073

MATRÍCULA NÚMERO: 0724 (SETECENTOS E VINTE E QUATRO)

IMÓVEL: Uma área de terreno de ha: 14,57,00 (quatorze hectares e cinquenta e sete ares) localizada em zona rural, na região denominada " Rocinha ", distante aproximadamente de 150 km da Rodovia Estadual MG-3, Municipio desta cidade de Itabira, dividindo na forma configurada na planta número 472/75 e Memorial Descritivo que segue: Partindo da cerca á margem esquerda do córrego Santana, até o ponto de P.5, compreendendo o ponto P.5=P.1 e, deste no sentido oeste por cerca até o ponto P.9=P.10, dividindo com terras de propriedade da Cia. Vale do Rio Doce (anteriormente de José Gonçalves;)do ponto P.9=P.10 por cerca até encontrar o ponto P.5=P.0, dividindo com terras de propriedade de Domingos Rodrigues de Freitas do ponto P.5=P.0 subindo por cerca até o alto do espigão encontrando o ponto P.10, compreendendo o ponto P.5, dividindo com terras de propriedade da CVRD (anteriormente pertencentes a Francisco Martins Duarte); no alto do espigão, partindo do ponto P.10 por cerca até encontrar o ponto P.20, compreendendo o ponto P.15, dividindo com terras de propriedade de Miguel Mendes; do ponto P.20, descendo o espigão por cerca encontrando o ponto P.25, que forma um ângulo de 90º, continuando por cerca até o ponto P.9=P.29, numa cerca perpendicular e a nascente de um córrego, dividindo com terras de propriedade de Mozart Martins da Costa; do ponto P.9=P.29 córrego abaixo, até o encontro dos dois córregos, dividindo com terras dos herdeiros de Sebastião Januário Fernandes, compreendendo os pontos P.10 e P.14; subindo o córrego Santana á margem esquerda até o ponto de partida.PROPRIETÁRIOS:-Benedito Onésimo da Rocha, viúvo, CPF nº 370.446.056-72; Maria Perpétua Rocha, maior, solteira; CPF. 220.345.796-15; Alaíde Honória Rocha,maior, solteira, CPF nº 370.446.136-91; Geraldo Custódio Rocha, maior,solteiro,CPF nº 370.445.916-04; Terezinha Rocha do Carmo, casada com Luiz Gonzaga do Carmo, CPF nº 023.956.146-53.TITULOS AQUISITIVOS:-R.1 - 0945; R.3-0945; R.4-0945, e R.5-0945 fls.95 do livro número 2-5, deste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 02 de agosto de 1.978. A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 0724 - Itabira,02 de agosto de 1.978. Procede-se á presente averbação para constar que o imóvel como descrito supra, foi apresentado na Carta de Sentença, constante do Memorial Descritivo da planta nº 472/75 - Ação 317/76- A elaborada pela expropriante Cia. Vale do Rio Doce, a qual no levantamento encontrou a área mencionada supra de ha:14,57,00 dentro das divisas do titulo anterior,sendo que a área documental é de ha:11,34,37, sendo ao meeiro Benedito Onésimo Rocha ha: 5,67,18 e a cada um dos quatro herdeiros ha: 1,41,49. Houve portanto um acréscimo de ha: 3,22,63. O imóvel é cadastrado no INCRA sob o nº 427.110.002.410-0. Módulo: 43,8.Nº de Módulos:0,13. Fração Mínima de Parcelamento: 11,3. A Oficial, [assinatura]

AV. 2 - 0724 - Itabira, 02 de agosto de 1.978. No imóvel constante da matrícula constam as seguintes benfeitorias: uma casa com 50,00 m2 de área construída mais benfeitorias totalizando área construída de 16,00 m2,conforme informa a carta de sentença apresentada. [assinatura].

R. 3 - 0724 - PROTOCOLO Nº 2.466. Itabira, 02 de agosto de 1.978. Nos termos da Carta de Sentença expedida pela Secretaria da 1ª Vara da Justiça Federal, em 15 de fevereiro de 1.978, foi por sentença do MM.Juiz Dr. José Pereira de Paiva no processo de desapropriação nº 317/76-A contra os proprietários supra.O imóvel descrito foi incorporado ao patrimônio da expropriante Cia. Vale do Rio Doce,pelo valor de Cr$ 269.058,00 (duzentos e sessenta e nove mil e cinquenta e oito cruzeiros) para o terreno, benfeitorias e culturas. A expropriante apresentou o Memorial Descritivo do imóvel, conforme configurada na planta nº 472/75 a qual passa a este arquivo. A Oficial, [assinatura].

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)

Certidão extraída por cópia xerox em 21/08/78

[assinatura]
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/5 **REGISTRO GERAL** Fls. 95

MATRÍCULA NÚMERO: 945 (NOVECENTOS E QUARENTA E CINCO)

IMÓVEL: ha: 11,34,37 (onze hectares, trinta e quatro ares e trinta e sete centiares), de terras, sito no lugar denominado " Chacará da Rocinha ", do didstrito desta cidade, dentro dos seguintes limites: a partir do lagrimal, na divisa do sócio de José Teixeira, sobe por este lagrimal até o marco de pedra; daí por espigão acima divisas de Miguel Mendes; por este acima até divisas de terras da Chácara de propriedade de João Abel por um espigão abaixo que divide com o sócio Arnaldo até um marco de pedra perto de um pau de jacará, daí ateo córrego e, por este abaixo em pequena distância, o lagrimal ponto de partida, existindo no terreno acima uma casa de morada, coberta de telhas, com seis cômodos sendo dois assoalhados. PROPRIETÁRIO: Benedito Onézimo da Rocha e sua mulher Ana Marcolina Madeira. TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob o número 13.391 fls.165 do livro número 3-A3, neste cartório. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 17 de maio de 1.977. A escrevente habilitada, [assinatura] (Gearthe Maria da Silva) A Oficial, [assinatura] (Myrthes de Araujo Ventura).

R. 1 - 945 - Itabira, 17 de maio de 1.977. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 2º Ofício desta comarca, aos 19 de abril de 1.977, julgado por sentença de 02 de março de 1.977, nos autos de inventário de Ana Marcolina Madeira, coube ao MEEIRO Benedito Onézimo Rocha, a extensão de ha:5,67,18 (cinco hectares, sessenta e sete ares e dezoito centiares), no valor de Cr$ 30.000,00 (trinta mil cruzeiros). A escrevente habilitada, [assinatura] A Oficial [assinatura].

R. 2 - 945 - Itabira, 17 de maio de 1.977. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 2º Ofício desta comarca, aos 19 de abril de 1.977, julgado por sentença de 02 de março de 1.977, nos autos de inventário de Ana Marcolina Madeira, coube a HERDEIRA Maria Perpétua Rocha a extensão de ha: 1,41,79 (um hectare, quarenta e um ares e setenta e nove centiares), no valor de Cr$ 7.500,00. A escrevente habilitada, [assinatura]. A Oficial [assinatura]

R. 3 - 945 - Itabira, 17 de maio de 1.977. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 2º Ofício desta comarca, aos 19 de abril de 1.977, julgado por sentença de 02 de março de 1.977, nos autos de inventário de Ana Marcolina Madeira, coube a HERDEIRA Luiz Gonzaga do Carmo, por cabeça de sua mulher Terezinha Rocha do Carmo, residente nesta cidade, a extensão de ha:1,41,79 (um hectare, quarenta e um ares e setenta e nove centiares), no valor de Cr$ 7.500,00. A escrevente habilitada, [assinatura]. A Oficial, [assinatura]

R. 4 - 945 - Itabira, 17 de maio de 1.977. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 2º Ofício desta comarca, aos 19 de abril de 1.977, julgado por sentença de 02 de março de 1.977, nos autos de inventário de Ana Marcolina Madeira, coube a HERDEIRA Alaíde Honória Rocha, solteira, maior, residente nesta cidade, a extensão de ha:1,41,79 (um hectare, quarenta e um ares e setenta e nove centiares), no valor de Cr$ 7.500,00. A escrevente habilitada, [assinatura]. A Oficial [assinatura]

R. 5 - 945 - Itabira, 17 de maio de 1.977. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 2º Ofício desta comarca, aos 19 de abril de 1.977, julgado por sentença de 02 de março de 1.977, nos autos de inventário de Ana Marcolina Madeira, coube o HERDEIRO Geraldo Custódio Rocha, solteiro, maior, empregado da CVRD, residente nesta cidade, a extensão de ha:1,41,79 (um hectares quarenta e um ares e setenta e nove centiares), o no valor de Cr$ 7.500,00. A escrevente habilitada, [assinatura]. A Oficial, [assinatura]

AV. 6 - 945 - Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel em sua totalidade foi objeto da Desapropriação, sendo adjudicado à Cia Vale do Rio Doce, por sentença de 31/08/77 da Justiça Federal, passando a integrar a Faixa abrangida pelo Decreto Federal nº 68.473 de 06/04/71, e tendo sido primeiramente uma área de ha:3,94 e posteriormente o remanescente desapropriado, foi o imóvel transferido em sua totalidade para a matricula nº 0724 fls.73 do livro 2-4, Fi-

cando esta consequentemente encerrada. A Oficial, [signature].

MATRICULA ENCERRADA

PROC. 302/76-B

JUSTIÇA FEDERAL — BELO HORIZONTE

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADO: José Gonçalves

SITUAÇÃO DO IMÓVEL — Comunhão

O imóvel objeto dessa carta de sentença foi havido pelo expropriado José Gonçalves e Domingos Rodrigues de Freitas, em comum, por doação transcrita sob o n. 11.775.

Área pequena de apenas 20 litros ou seja, o equivalente a ha: 01,21,00, que em partes iguais a cada condômino cabem ha: 0,60,50. Permaneceu indiviso e cadastrado no INCRA pela sua totalidade de ha: 01,21,00 em nome dos dois proprietários.

A poligonal AB do Dec. federal 68.473/71 abrangeu os imóveis do lugar denominado "Rocinha", onde este está situado e a ação foi proposta apenas contra o condômino José Gonçalves mais o que estava na posse do terreno abrangido pela poligonal.

Ocorre que, além de ser desapropriado apenas um dos dois condôminos, ainda o terreno sofreu considerável acréscimo. Pela força do seu título, este só detinha ha: 0,60,50, e foi desapropriado em ha: 1,54,00 — portanto área superior à totalidade do imóvel.

No caso exposto, parece, à primeira vista, impossível o registro da carta de sentença, pelos seguintes motivos: 1. O conceito de matrícula, instituído pela atual Lei de Registros, impõe a obrigatoriedade do registro do todo do imóvel, para então se lançar o registro da parte ideal.

2. A anuência do outro condômino se faz necessária, pois se fixaria o quinhão do condômino expropriado.

3. A retificação da área de todo o imóvel, através de processo próprio, nos termos do art. 213 da Lei 6.015.

Entretanto, nenhum desses itens foi observado no processo desapropriatório e efetuamos os registros, pelos seguintes motivos: 1. No caso em tela, trata-se de *desapropriação* e, como tal, a área expropriada *retira-se do condomínio*.

2. A expropriante observou a *divisão de fato* existente no imóvel e respeitada pelos condôminos, como se pode observar no confronto do título anterior e do memorial descritivo da carta de sentença.

No título anterior: o imóvel confrontava-se: terrenos de Bendito Onésimo da Rocha, fazenda da Pedreira e córrego de Sant'Ana.

Na carta de sentença: o imóvel confronta com a Cia. Vale do Rio Doce, como sucessores da fazenda da Pedreira e sucessores de Benedito Onésimo da Rocha, já expropriados, e com terrenos de Domingos Rodrigues de Freitas (outro condômino).

Procedemos, na Matrícula 0794, à AV-2/0794 para espelhar a situação que originou a extinção do condomínio.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 080

MATRÍCULA NÚMERO: 0794 (SETECENTOS E NOVENTA E QUATRO)

IMÓVEL: Imóvel situado na zona rural do distrito desta cidade, denominado " Rocinha ", à margem esquerda do córrego Santana, contendo a área de ha: 1,54,00 (um hectare e cinquenta e quatro ares) contido dentro das divisas constantes do memorial Descritivo da planta 466/75 que assim se descreve: Partindo da cerca perpendicular à margem esquerda do córrego Santana subindo a encosta até encontrar o ponto P.9 = P.10, compreendendo os pontos P.10 e P.11, dividindo com terras de propriedade do Sr. Domingos Rodrigues de Freitas; do ponto P.9 = P.10 no alto da encosta até encontrar o ponto P.5, compreendendo os pontos P.6, P.7 e P.8, e daí formando um ângulo de 90º, descendo por cerca até a margem esquerda do córrego Santana, compreendendo os pontos P.4, P.3, P.2, e P.1, dividindo com terras de propriedade da CVRD (anteriormente de Benedito Onézimo da Rocha), e subindo à margem esquerda do córrego até encontrar o ponto de partida. PROPRIETÁRIO:-José Gonçalves, CPF nº 137.407.766-68, funcionário público Municipal e sua mulher D. Inês Rodrigues Gonçalves, doméstica, residentes nesta cidade. TITULO AQUISITIVO:-Transcrição número 11.775 fls.285 do livro número 3-Z, deste registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 03 de agosto de 1.978. A Oficial, [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 0794 - Itabira, 03 de agosto de 1.978. No imóvel constante da matrícula constam as seguintes benfeitorias, casa residencial de 62,00 m2 de área construída e mais benfeitorias totalizando área construída de 16,20m2 conforme informa a carta de sentença apresentada. A Oficial, [assinatura].

AV. 2 - 0794 - Itabira, 03 de agosto de 1.978. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula é parte do condomínio de Rocinha, havido em partes iguais pelo proprietário supra e Domingos Rodrigues de Freitas, e que, em sua totalidade compõe-se de 20 litros ou sejam ha: 1,21,00 conforme doação transcrita sob o nº 11.775, cabendo a cada condomino a área de ha:0,60,50 Em levantamento topográfico realizado pela expropriante no imóvel somente da parte do condomino José Gonçalves, constatou-se a área de ha: 1,54,00 objeto da matricula constante da planta nº 466/75 que integra o processo de desapropriação, havendo portanto um acréscimo de ha: 0,93,50. O imóvel é em sua totalidade cadastrado no INCRA sob o nº 427.110.014.540. Área total: 1,2. A Oficial, [assinatura].

R. 3 - 0794 - PROTOCOLO Nº 2.002. Itabira, 03 de agosto de 1.978. Nos termos da Carta de Sentença, expedida pela Secretaria da 2ª Vara da Justiça Federal, em 28 de julho de 1.977, por sentença do MM. Juíz Dr. Vicente Porto Menezes, exarada em 14 de outubro de 1.976 na Ação de Desapropriação de número 302/76-B contra os proprietários supra, o imóvel descrito foi adjudicado à Expropriante Cia Vale do Rio Doce, pelo valor de Cr$ 53.946,60 (cinquenta e três mil, novecentos e quarenta e seis cruzeiros e sessenta centavos) para o terreno, benfeitorias e culturas. A Oficial, [assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)

Certidão extraída por cópia xerox em 21/08/78

[assinatura]

OFICIAL

MATRÍCULA 0704

MATRÍCULA ANTERIOR 1701

PROC. 346/76-C

JUSTIÇA FEDERAL — BELO HORIZONTE

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADO: Espólio de Cézar Martins da Costa

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Iniciou-se a ação contra o proprietário Cézar Martins da Costa; no curso desta ocorreu seu falecimento, e os herdeiros através do mesmo advogado *habilitaram-se no processo.*

Paralelamente, foi aberta a sucessão, concluindo com a apresentação dos formais de partilha a registro, e foram objeto do R-2, R-3 e R-4 da Matrícula 1.701, fls. 71 do Livro 2-1 (xerox 1, anexo).

O inventariante, no curso do inventário, apesar de *habilitado no processo expropriatório,* não denunciou a área diminuída à propriedade pela desapropriação, e o inventário seguiu seu curso com a área original da propriedade e a partilha efetuada entre os herdeiros atribuiu frações diferentes entre os mesmos na comunhão.

Já estando o imóvel matriculado e registrados os quinhões dos herdeiros, foi apresentada a carta de sentença. Ora, esta desapropriando ao proprietário e concluindo com o espólio, não podia descrever a fração correspondente a cada herdeiro.

Esta situação não nos impediu de efetuarmos o registro, como passaremos a expor.

Abrimos a Matrícula 0704 para a faixa desapropriada (xerox 2, anexo) com a descrição apresentada, e nela efetuamos o registro da carta de sentença, colocando como proprietários os representantes do espólio constantes da Matrícula 1.701.

Voltamos à matrícula original, ou seja, a de n. 1.701, e através de averbação — AV-5/1.701 — noticiamos a diminuição da área do imóvel deixando-o em estado de indivisão em frações para que oportunamente os herdeiros tomem as providências cabíveis para recomporem-se as frações ideais, já que estas são bastante desiguais.

Nota-se que a sentença que adjudicou o imóvel na desapropriação é de 10.3.77 e a que julgou o inventário é de 20.7.77; portanto, se o inventariante não tomou o cuidado de acertar a situação, não competia ao Cartório sustar o registro da desapropriação pelos motivos expostos.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 071

MATRÍCULA NÚMERO: 0704 (SETECENTOS E QUATRO)

IMÓVEL: Uma área de terreno de ha: 11,90 (onze hectares e noventa ares), localizada em zona Rural, Vargem e Santana, na região denominada " Rocinha ", distante aproximadamente 5km do Bairro Campestre e de 150m da Rodovia Estadual MG-3, Municipio desta cidade de Itabira, dividindo na forma configurada na planta número 104/76 e Memorial Descritivo que segue: Partindo do ponto P-58 = P.34 no alto do espigão, descendo por cerca até o ponto P.9, formando um vértice, compreendendo os pontos P.30, P.25, P.20, P.15 e P.10, dividindo com terras de propriedade da Cia. Vale do Rio Doce (anteriormente de Francisco Martins Duarte), do ponto P.9, descendo por cerca até encontrar a linha da pligonal AB, dividindo com terras de propriedade - da Cia. Vale do Rio Doce, (anteriormente Francisco Martins Duarte); do ponto de encontro da linha da poligonal, segue por cerca no sentido oeste até o ponto B.8 e deste também por cerca no sentido do ponto B7 até encontrar uma cerca perpendicular, dividindo com terras remanescentes de propriedade do Sr. Cesar Martins da Costa; deste ponto subindo por cerca o espigão ate o P.54, compreendendo o ponto P.53 todos os 02 (dois) marcos de cimento; do P.54 até o P.58=0.34 no ponto de partida, compreendendo o P.55, sempre dividindo em terras de propriedade da Cia. Vale do Rio Doce, ante - riormente CEMIG.PROPRIETÁRIO:-Celso Martins Lage, CPF 008.526.436-91; Sudário Martins da Costa, CPF nº 004.487.455-37;Oscar Martins Lage, CPF nº 008.492.196-04;Sylvia Martins Lage, CPF nº 203.507.086-49;Diva Martins da Costa, CPF 203.507.166-68;Fernando - Martins Rosa, CPF nº 128.077.376-68;Maria Cristina Martins Rosa, CPF nº 205.636.556 - 15; Eliana Martins Rosa, CPF nº 203.507.756-72; José Machado Rosa Filho, CPF sob o nº. 231.987.456-91; Luiz Alfredo Martins Rosa, CPF 231.988.696-68; Rômulo Cesar Martins - Rosa, CPF 231.987.706-10; Silvana Martins Rosa, estudante ; João Bosco Martins Rosa, e s t u d a n t e. ; Helena Martins Rosa,CPF.256.393.316-15 .TITULO AQUISITIVO: Registrado sob o número R.2-1.701, R.3-1.701 e R.4-1.701, do livro número 2-3, deste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 01 de agosto de 1.978.A Oficial, [signature] (Myrthes de Araújo Ventura).

R. 1 - 0704 - PROTOCOLO Nº 2.136. Itabira, 01 de agosto de 1.978. Nos termos da Carta de Sentença expedida pela Secretaria da 3ª Vara da Justiça Federal em 20 de março de 1.977, foi por sentença do MM.Juíz Carlos Mário da Silva Velloso no processo de desapropriação nº 346/76-C contra os proprietários supra, o imóvel descrito foi incorporado ao patrimônio da expropriente Cia.Vale do Rio Doce, pelo valor de 196.350,00 (cento e sessenta e nove mil trezentos e cinquenta cruzeiros) para o terreno. Cadastro do INCRA nº 427.110.014.630-.A Oficial, [signature]

REGISTRO DE [illegible] - ITABIRA - (MG)
Conferido [illegible] 21/08/78
[signature]
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 - REGISTRO GERAL Fls. 171

MATRÍCULA NÚMERO: 1.701 (UM MIL SETECENTOS E UM)

IMÓVEL: Constituído por um retiro denominado " VARGEM E SANTANA ", com a área de ha: 93,82,00 (noventa e três hectares e oitenta e dois ares) de terras em regular qualidade, em campos e capoeiras, sito no distrito desta cidade, dividindo com terras de Francisco Diniz, com a Cemig pelo córrego de Santana acima com terras de sucessores de Américo Andrade Guerra e vai ao alto nas divisas de terras do antigo Instituto Agronômico e por esta à esquerda pelo alto até a estrada de rodagem, daí à direita pelo lado de cima da antiga estrada até alcançar novamente a rodagem, atravessa e pelo lado de baixo alcança o córrego e vai até as divisas de Geraldo de Tal, até este ponto em terras do Instituto Agronômico, ainda pelo córrego abaixo até encontrar uma cerca de arame que sobe à esquerda e volta até ao córrego novamente, daí alcança as divisas de Francisco Diniz, ponto de partida. PROPRIETÁRIO:- Cesar Martins da Costa, viúvo, proprietário, residente nesta cidade. TITULO AQUISITIVO: Transcrição número 14.654 fls.297 do livro número 3-AC, neste Registro Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 17 de fevereiro de 1.978. A escrevente habilitada, [assinatura] (Gearthe Maria da Silva). A Oficial, [assinatura] (Myrthes de Araujo Ventura).

AV. 1 - 1.701 - Itabira, 17 de fevereiro de 1.978. Procede-se a presente averbação para transportar para a presente matrícula a servidão de passagem que grava o imóvel na faixa de 48.925,00 m2 (quarenta e oito mil, novecentos e vinte e cinco metros quadrados), compreendido da seguinte maneira: 743 metros de comprimento e 65 metros de largura, confrontando nas suas extremidades com terrenos da CEMIG e espólio de Américo Andrade Guerra, tudo como consta da escritura pública lavrada nas notas do 3º Ofício desta comarca, às fls. 171 do livro número 18-A, em 12 de março de 1.969, inscrita neste registro imobiliário sob o nº. 1.035 fls.70 do livro número 2-C, aos 14 de novembro de 1.973. A Oficial, [assinatura]

R. 2 - 1.701 - PROTOCOLO nºs 2.393; 2.394 e 2.395 - Itabira, 17 de fevereiro de 1978. Nos termos do formal de partilha apresentado, extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 20 de julho de 1.977, julgado por sentença de 29 de junho de 1.977, nos autos do inventário de Cesar Martins Costa, coube aos herdeiros : Celso Martins Lage; Oscar Martins Lage; e Sudário Martins da Costa de sua legítima paterna, no imóvel constante da matrícula supra, avaliado por Cr$ 1.024.000,00 (um milhão vinte e quatro mil cruzeiros), a cada herdeiro a parte correspondente a quantia de Cr$ 218.830,84 (duzentos e dezoito mil, oitocentos e trinta cruzeiros e oitenta e quatro centavos). A Oficial, [assinatura]

R. 3 - 1.701 - PROTOCOLO NºS 2.391 e 2.392. Itabira, 17 de fevereiro de 1.978. Nos termos do formal de partilha apresentado, extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 20 de julho de 1.977, julgado por sentença de 29 de junho de 1.977, nos autos do inventário de Cesar Martins da Costa, coube a cada uma das herdeiras: Sylvia Martins Lage e Diva Martins da Costa de sua legítima parterna, no imóvel constante da matrícula supra, avaliado pela quantia de Cr$ 1.024.000,00 (um milhão, vinte e quatro mil cruzeiros), a parte correspodente a quantia de Cr$ 68.833,84 (sessenta e oito mil, oitocentos e trinta e três cruzeiros e oitenta e quatro centavos). A Oficial, [assinatura].

R. 4 - 1.701 - PROTOCOLO Nºs. 2.396, 2.397, 2.398, 2.399, 2.400, 2.401, 2.402, 2.403, 2.404. Itabira, 17 de fevereiro de 1.978. Nos termos do formal de partilha apresentado, extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 20 de julho de 1.977, julgado por sentença de 29 de junho de 1.977, nos autos de inventário de Cesar Martins da Costa, coube a cada um dos herdeiros representantes de Maria Senhorinha Martins Rosa: Fernando Martins Rosa; Maria Cristina Martins Rosa; Eliana Martins Rosa; José Machado Rosa Filho; Luiz Alfredo Martins Rosa; Rômulo Cesar Martins Rosa; Silvana Martins Rosa; João Bosco Martins Rosa e Helena Martins Rosa, no imóvel constante da matrícula supra avaliado pela quantia de Cr$ 1.024.000,00 a parte correspondente a quantia de Cr$ 25.537,09 (vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e sete cruzeiros e nove centavos). A Oficial [assinatura].

AV. 5 - 1.701 - Itabira, 1º de Agosto de 1.978. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto da matrícula retro, foi desapropriado na área de ha: 11,90,00 (onze hectares e noventa centiares), a favôr da Cia. Vale do Rio Doce, conforme consta do R.1-0704 fls.71 do livro número 2-4 dentro do círculo divisório ali mencionado, sem se discriminar a parte correspondente á cada herdeiro, ficando consequentemente a fração ideal de cada um, indefinida, até que se promova a reforma da partilha, uma vez que a desapropriação foi julgada por sentença de 20 de março de 1.977 e nela se habilitado os herdeiros, - conforme consta da sentença. O remanescente do imóvel corresponde atualmente à área de ha:81,92,00 (oitenta e um hectares e noventa e dois ares) que se dividem e confrontam como descrito na matricula exceto na parte que passou a confrontar com a Cia Vale do Rio Doce. A Oficial [signature]

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)

Certidão extraída por cópia xerox em 21/08/78

[signature]
OFICIAL

PROC. 363/76-B

JUSTIÇA FEDERAL — BELO HORIZONTE

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADOS: Raimundo Miguel Lopes e sua mulher

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Os expropriados, pela Transcrição 11.704, possuíam a área de ha: 04,53,75. No levantamento topográfico efetuado pela expropriante da área contida dentro do círculo divisório, constatou-se a área de ha: 09,92,00, e sobre esta incidiria a indenização.

Antes de encerrado o processo, providenciaram os expropriados, nos termos do art. 213, e seus §§ da Lei 6.015, a retificação da área através de processo judicial.

Apresentado o processo em cartório para cumprimento da sentença e posterior arquivo, procedemos à abertura de matrícula já com a área retificada e através da AV-1/0764 noticiamos a retificação.

As benfeitorias rurais foram apresentadas através da carta de sentença e, através da AV-2/0764 as integramos ao imóvel.

Apresentada a carta de sentença, não ofereceu o registro da mesma dificuldade alguma, uma vez que a área expropriada conferia exatamente com a área já retificada.

Entretanto, o círculo divisório da propriedade foi atualizado pelo memorial descritivo que a expropriante apresentou, uma vez que as áreas adjacentes já eram de seu domínio. Acrescentamos ao registro a sua descrição para a atualização e perfeita caracterização do imóvel, conforme consta do R-3/0764.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 077

MATRÍCULA NÚMERO: 0764 (SETECENTOS E SESSENTA E QUATRO)

IMÓVEL: Situado no distrito desta cidade, denominado " Itabirussú.", encerrando a área total de ha:9,92,00 (nove hectares e noventa e dois ares), contida dentro do seguinte círculo divisório: Partindo do córrego que vem do Jacaré, por este acima até o alto que divide com José Francisco (Hoje Cia. Vale do Rio Doce); pelo alto afora até a cerca da Cia. Vale do Rio Doce seguindo esta até um marco e daí a uma árvore de Mulungú em um córrego e, por este até a barra ponto de partida. PROPRIETÁRIOS:- Raimundo Miguel Lopes, industriário e sua mulher D. Efigênia da Costa Lopes, de prendas domésticas, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do C.P.F. Nº 016.500.096-15. TITULO AQUISITIVO:- Transcrição número 11.704 fls.262 do livro número 3-Z em 04/02/66 deste Registro Imobiliário. A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 0764 -PROTOCOLO Nº 2.425. Itabira, 15 de fevereiro de 1.978. Procede-se a presente averbação para declarar que o imóvel conforme descrito na Matrícula supra, é o constante do Memorial apresentado no processo de Retificação de área de nº 2.293 do cartório do 3º Ofício desta comarca, requerido pelos proprietários supra mencionados, homologado pelo MM Juíz de Direito desta Comarca em 10/02/78 e que passa a pertencer ao arquivo deste cartório, pelo qual, foi retificada a área do imóvel descrito que passou de ha:4,53,75 para ha:9,92,00, mantidas suas divisas: O imóvel é cadastrado no INCRA sob o nº 427 110. 008 800/DV-0. A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 2 - 0764- PROTOCOLO Nº 2.905. Itabira, 31 de julho de 1.978. No imóvel constante da matrícula constam as seguintes benfeitorias: casa residencial de 31, 00m2 de área construída e mais benfeitorias totalizando área construída de 21,80 m2; conforme informa a carta de sentença apresentada. A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

R. 3 - 0764- PROTOCOLO Nº 2.905. Itabira, 31 de julho de 1.978. Nos têrmos da carta - de sentença expedida pela Secretária da 2º Vara da Justiça Federal, em 19/05/78, foi por sentença do MM Juíz Dr. Sebastião Alves dos Reis, no processo de desapropriação nº 363/76-B contra os proprietários supra, o imóvel descrito foi incorporado ao patrimônio da expropriante Cia. Vale do Rio Doce, pelo valor de Cr$ 219.022,34 (duzentos e dezenove mil, vinte e dois cruzeiros e trinta e quatro centavos) para o terreno, benfeitorias e culturas. A expropriante apresentou o Memorial descritivo do imóvel, conforme configurado na planta nº 314/75 a qual passa a este arquivo e, assim se descreve: Partindo do ponto P.6, na margem da estrada de rodagem, subindo por cerca até o alto do espigão, encontrando o ponto P.1 e uma cerca perpendicular, dividindo com terras de propriedade da CVRD, denominadas Itabirussú; do P.1, descendo por cerca até encontrar o ponto P.5=P.0, compreendendo os pontos P.3=P.0 e P.1, dividindo com terras de propriedade da CVRD, denominadas Itabirussú; do ponto P.5=P.0 margeando a estrada até o ponto de partida P.6. A Oficial [assinatura]

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)
Certidão extraída por cópia xerox em 21/08/78
[assinatura]
OFICIAL

PROC. 406/76-C

JUSTIÇA FEDERAL — BELO HORIZONTE

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADO: Aristeu Paulo Gomes

SITUAÇÃO DO IMÓVEL — Decréscimo de área

O imóvel da matrícula anexa sofreu um decréscimo de área passando de ha: 03,50,00 para ha: 03,20,00, conforme a planta levantada pela expropriante de n. 358/75.

O imóvel hoje confronta-se apenas com a Cia. Vale do Rio Doce e com a propriedade do Rio de Peixe, de Euclides Gonçalves de Barcelos, da qual a expropriante já tem imissão na posse; portanto, o imóvel está encravado e não há remanescente. Razão pela qual efetuamos a AV-1/0784 para se declarar o decréscimo.

O proprietário Aristeu Paulo Gomes, já falecido, foi representado por sua viúva D. Maria Eugênia Gomes, mas não providenciaram abertura da sucessão. A meeira, através de certidões comprobatórias, habilitou-se no processo mas, aos menores, deu-se curador através do Ministério Público.

Não vimos, para o Cartório, dificuldades na execução desse registro. Dificuldade há é para a viúva levantar a indenização.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 079

MATRÍCULA NÚMERO: 0784 (SETECENTOS E OITENTA E QUATRO)

IMÓVEL: Uma área de terreno de ha:3,20,00 (três hectares e vinte ares) situada a 9,5 km da sede do Municipio de Itabira, e aproximadamente 1,5 km da rodovia estadual MG-3, no lugar denominado " Rio do Peixe ", conforme configurado na planta nº 358/75 e Memorial Descritivo que se segue: Partindo do ponto P.0 = P.10 do alto do espigão, por cerca abaixo até encontrar um córrego, compreendendo os pontos P.1, P.2, e P.3, na margem esquerda do córrego até encontrar uma cerca fazendo um ângulo de 90º e subindo por cerca até o ponto P.8 compreendendo os pontos P.4, P.5, e P.7, dividindo com terras de propriedade do Sr. Euclides Gonçalves de Barcelos, denominadas Rio do Peixe; do ponto P.8 no sentido noroeste, por cerca acima até o ponto de partida P.0 = P.10, compreendendo os pontos P.10, compreendendo os pontos P.9 e P.1, dividindo com terras da CVRD. PROPRIETÁRIO:- Aristeu Paulo Gomes. TITULO AQUISITIVO:- Transcrito sob o número 9.695 fls. 18 do livro número 3-X, em 06 de dezembro de 1.961. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 03 de agosto de 1.978. A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 0784 - Itabira, 03 de agosto de 1.978. Procede-se a presente averbação para declarar que a área do imóvel transcrito supra, difere do titulo aquisitivo, que é de ha:3,50,00, tendo a expropriante no levantamento topográfico planta número 358/75 encontrado um decréscimo de área descrita na posse dos proprietários. INCRA não apresentado. A Oficial [assinatura]

R. 2 - 0784 - PROTOCOLO Nº 2.768. Itabira, 03 de agosto de 1.978. Nos termos da Carta de Sentença expedida pela secretaria da 3ª Vara da Justiça Federal, em 05 de maio de 1.978, por sentença do MM. Juíz Euclydes Reis Aguiar no processo de desapropriação nº 406/76-C, o imóvel foi adjudicado à expropriante - Cia Vale do Rio Doce, tendo como expropriados o Espólio de Aristeu Paulo Gomes, representado pela viuva D. Maria Eugênia Gomes Silva, casada em 2º núpcias com o Sr. Joaquim José da Silva, CPF nº 092.598.806-53, e os herdeiros do primeiro casamento José Izabel Gomes, menor impúbere; e Geraldo Gomes, menor impúbere, representados pelo Ministério Público, pelo valor de Cr$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos cruzeiros). A Oficial [assinatura].

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)
Certidão extraída por cópia xerox em 21/08/78
[assinatura]
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 81

MATRÍCULA NÚMERO: 0804 (OITOCENTOS E QUATRO)

IMÓVEL: Uma área de terreno de ha: 0,86,00 (oitenta e seis hectares), situado em zona rural, na região denominada " Rocinha ", distante aproximadamente de 5km do Bairro residencial Campestre e de 150 m da Rodovia Estadual, MG-3, contido dentro das divisas constantes do Memorial Descritivo da planta número 102/76 que assim se descreve: Partindo de uma cerca perpendicular à margem direita da Rodovia Itabira- Santa Maria, dubindo por cerca até o encontro da linha da Poligonal AV, compreendendo os pontos P.4, e P.3, dividindo com terras de propriedade da CVRD (anteriormente de Otto Rodrigues Madureira), deste ponto até o marco de concreto B9 e daí até a estrada de rodagem no sentido oeste, dividindo com terras remanescentes dos herdeiros de Arnaldo Gomes da Rocha Filho, e seguindo à margem direita da estrada até o ponto de partida. PROPRIETÁRIO:- Arnaldo Gomes da Rocha Filho, CPF nº 370.445.836.146-53. TITULO AQUISITIVO:- Transcrito sob o número 11.953 fls.234 do livro número 3-Z, em 23 de outubro de 1.965. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 04 de agosto de 1.978. A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

R. 1 - 0804 - PROTOCOLO Nº 2.549. Itabira, 04 de agosto de 1.978. Nos termos da Carta de Sentença expedida pela secretaria da 3ª Vara da Justiça Federal, em 20 de março de 1.978, por sentença do MM. Juiz Euclydes Reis Aguiar no processo de desapropriação nº 345/76-C, o imóvel foi adjudicado à expropriante Cia Vale do Rio Doce, tendo como expropriados o Espólio de Arnaldo Gomes da Rocha Filho representado pela viúva inventariante D. Custódia Pio dos Sanjos, CPF nº 370.445.8361.146-53, pelo valor de Cr$ 16.839,00 (dezesseis mil, oitocentos e trinta e nove cruzeiros). O imóvel é cadastrado no INCRA sob o nº 427.110.005.401. A Oficial, [assinatura].

Escritura Pública de Desapropriação

EXPROPRIANTE: Cia. Vale do Rio Doce

EXPROPRIADOS: Aparecida Oliveira Vieira e outros

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Este imóvel trata-se de divisão de fato que não pode mais ser reconstituído, vindo a originar duas matrículas distintas: a de n. 0335 e a de n. 0643.

Ocorreu na Matrícula 0335 que, quando foi apresentado a registro o formal de D. Aparecida e suas filhas, já havia três quinhões registrados anteriormente.

Transportando-os, em forma de averbação, para a matrícula e lançando-se os quinhões das herdeiras, completou-se o imóvel.

Ocorre que os outros três foram também expropriados pela mesma Cia. Vale do Rio Doce, sendo cada um de per si, sempre obedecendo à divisão de fato.

As últimas herdeiras são agora desapropriadas, e, como os imóveis são contígos, tornou-se um círculo divisório só para as duas glebas unificadas.

Assim, encerramos as duas matrículas que espelham toda a situação de fato ocorrida na propriedade — as de ns. 0335 e 0643 — e abrimos a Matrícula 0814, para o imóvel unificado.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/4 **REGISTRO GERAL** Fls. 82

MATRÍCULA NÚMERO: 0814 (OITOCENTOS E QUATORZE)

IMÓVEL: Imóvel situado na zona rural do distrito desta cidade, distante aproximadamente 20 Km da sede do Município, no Rio de Peixe, denominado "Itabirussú", em comum com a Cia Vale do Rio Doce, contendo a área de ha: 18,36,40 (dezoito hectares, trinta e seis ares e quarenta centiares.) formada pela unificação de 02 (duas) glebas contíguas, que em seu todo se acha circunscrita dentro dos limites, divisas e confrontações constantes do Memorial Descritivo, que assim se descreve: Inicia no marco Geofato P.19 - P.0 no sentido anti-horário nas divisas de propriedade da expropriante que adquirira de Ademar Paulino através de córrego e cerca passando através do P.1 e deste continuando por córrego abaixo e cerca passando pelos P.2 e 3 confinando com propriedade de Colmar Veríssimo de Barcelos e do P.3, onde se localiza uma Escola e seguindo o córrego e a cerca em linha tortuosa confinando com propriedade da própria expropriante que adquirira do Isaias Ribeiro Dias através do P.4, P.5, P.6, P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13 até o P.14; E, deste passando pelos P.s 16, 15, 14, 13 12, 11 somente divisando por córrego e após o P.11 por cerca de arame através dos P.s 10, 9, 8, 7, 6, 5, e 4 sempre dividindo com propriedade da Expropriante que fora de Isaias Ribeiro Dias até atingir o P.3 onde passa a dividir por cerca de arame com a Fazenda Cubango através dos Ps. 2, 1, e P.18=0 e, deste descendo a serra através dos P.s 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e P.31 dividindo sempre com a propriedade da própria expropriante que adquirira de sucessores do espólio de Antônio Veríssimo de Barcelos - continuando por córrego tortuoso através dos P.s 32, 33, 34, 35 e 36=0 e P.17 e deste - por córrego abaixo através do P.18 confrontando com propriedade da própria expropriante que adquirira de João Jorge Gomes, cortando a estrada velha até o marco 19=0 ponto de partida. PROPRIETÁRIOS: -Aparecida Oliveira Vieira, doméstica, casada em 2ª núpcias - com Jorge Ildefonso Vieira, comerciante, inscrito no CPF nº 311.059.806-00; Maria da Penha Barcelos e Vera Lúcia Barcelos, menores impúberes. TITULO AQUISITIVO: -R.1-643, R.2-643, e R.3-643; R.1-335, R.2-335 e R.3-335 deste Registro Imobiliário. A Oficial [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 0814 - Itabira, 10 de agosto de 1.978. No imóvel constante da matrícula consta a seguinte benfeitoria: casa de 122,00 m2 de área construída, conforme informa a escritura de desapropriação amigável apresentada. A Oficial [assinatura]

AV. 2 - 0814 - PROTOCOLO Nº 2.785. Itabira, 10 de agosto de 1.978. Procede-se a presente averbação, para constar da presente matrícula, que o Memorial Descritivo da propriedade supra, foi elaborado pela expropriante Cia. Vale do Rio Doce, da planta nº 313/75 que no levantamento topográfico realizado constatou a área de ha: 71,82,00 dentro dos limites dos títulos originais, acusando portanto um acréscimo de ha: 53,45,60. O imóvel é cadastrado no INCRA sob o nº 427.110.016373, nele incluído o imóvel Jacaré da matrícula 0824. A Oficial, [assinatura].

R. 3 - 0814 - PROTOCOLO Nº 2.785. Itabira, 10 de agosto de 1.978. EXPROPRIADOS: Os proprietários supra qualificados, sendo os menores representados pela genitora D. Aparecida Oliveira Barcelos, nos têrmos do Alvará do MM. Juíz de Direito desta Comarca, autorizado nos autos de nº 2340 do 1º Ofício. EXPROPRIANTE: -Cia. Vale do Rio Doce, Sociedade de Economia Mista Federal, inscrita no CGC/MF sob o nº 33.592.510 com sede na cidade do Rio de Janeiro, à Av. Graça Aranha, nº 26, 5º andar. TITULO: Desapropriação Amigável. FORMA DO TITULO: -Escritura pública de desapropriação Amigável lavrada nas notas do 1º Ofício desta comarca, a fls. 13 do livro número 81, aos 27 de abril de 1.978. VALOR: -Cr$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil cruzeiros) incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 0824. A Oficial [assinatura] -

REGISTRO DE IMÓVEIS - ITABIRA - (MG)

Certidão extraída por cópia xerox em 21/08/78

[assinatura]

OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/5 **REGISTRO GERAL** Fls. 34

MATRÍCULA NÚMERO: 0335 (TREZENTOS E TRINTA E CINCO)

IMÓVEL: Imóvel com a área de 12 alqueires ou seja 36 (trinta e seis) hectares no lugar denominado " Itabirussú ", dentro dos seguintes limites partindo do córrego que vem do Jacaré, por este acima até o alto que divide com José Francisco, pelo alto afora até a cerca da Ci, seguindo esta até um marco de pedra, deste ao segundo marco e dali a um Mulungú, em um córrego por este abaixo até a barra do córrego ponto de partida. PROPRIETÁRIO: Antônio Veríssimo de Barcelos e sua mulher Sebastiana Maria de Barcelos. TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob o número 1.665 fls. 179 do livro número 3-H, neste cartório. O referido é verdade e dou fé. - Itabira, 22 de abril de 1.977. A Oficial, [assinatura] (Myrthes de Araújo Ventura).

AV. 1 - 335 - Itabira, 22 de abril de 1.977. Procede-se a presente averbação para transportar para a matrícula supra a legítima dos herdeiros: Antônio Veríssimo de Barcelos Filho; Maria José de Barcelos; João Jorge Gomes cessionário de José Luiz Tôrres e sua mulher Maria da Conceição Gomes; conforme constam as transcrições: 15.440, 15.441 e 15.442 fls. 278 do livro número 3-AD, respectivamente em 26 de abril de 1.972.: A Oficial, [assinatura].

AV. 2 - 335 - Procede-se a presente averbação, para declarar que os proprietários constante da AV. 1 supra, foram cada um de per si, desapropriados pela Cia. Vale do Rio Doce, conforme consta das transcrições de números 15.714, 15.715 e 15.872 do livro número 3-AE, ficando o terreno, consequentemente com o remanescente de ha: 9,00,00 (nove hectares). A Oficial, [assinatura].

R. 3 - 335 - PROTOCOLO Nº 1.566. Itabira, 22 de abril de 1.977. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 12 de fevereiro de 1.977, julgado por sentença de 10 de fevereiro de 1.972, nos autos de inventário de Antônio Veríssimo de Barcelos, coube a HERDEIRA Aparecida de Oliveira Barcelos, representante de José Veríssimo de Barcelos, a extensão de ha:04, 50,00 pela quantia de Cr$ 1.500,00. A Oficial, [assinatura].

R. 4 - 335 - PROTOCOLO Nº 1.566. Itabira, 22 de abril de 1.977. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 12 de fevereiro de 1.977, julgado por sentença de 10 de fevereiro de 1.972, nos autos de inventário de Antônio Veríssimo de Barcelos, coube a HERDEIRA Maria da Penha Barcelos, representante de José Veríssimo de Barcelos, a extensão de ha, 2,25,00, pela quantoa de Cr$ 750,00. A Oficial, [assinatura].

R. 5 - 335 - PROTOCOLO Nº 1.566. Itabira, 22 de abril de 1.977. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 12 de fevereiro de 1.977, julgado por sentença de 10 de fevereiro de 1.972, nos autos de inventário de Antônio Veríssimo de Barcelos, coube a HERDEIRA Vera Lúcia Barcelos, representante de José Veríssimo de Barcelos, a extensão de ha: 2,25,00 pela - quantia de Cr$ 750,00. A Oficial, [assinatura].

AV. 6 - 335 - Itabira, 10 de agosto de 1.978. Procede-se a presente averbação para constar que o remanescente do imóvel, constante do R.3-335 - R.4-335 e R.5-335, foi desapropriado pela Cia. Vale do Rio Doce e unificado com o imóvel - constante da matrícula número 0643, passaram a ser objeto da matrícula nº 0814 fls. 82 do livro número Dois/4, ficando esta consequentemente encerrada. A Oficial, [assinatura].

M A T R Í C U L A E N C E R R A D A

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITABIRA — MINAS GERAIS

LIVRO NÚMERO DOIS/3 **REGISTRO GERAL** Fls. 65

MATRÍCULA NÚMERO: 0643 (SEISCENTOS E QUARENTA E TRÊS)

IMÓVEL: Imóvel com a área de ha: 9,50,00 (nove hectares e cinquenta ares), em comum com os demais herdeiros de Sebastiana Maria de Barcelos, terras de má qualidade, em campos e capoeiras, sitos no lugar denominado " Itabirussú" no distrito desta cidade, dentro das seguintes divisas e confrontações: Partindo do Córrego que vem do Jacaré, por este acima até o alto que divide com José Francisco, pelo alto afora até a cerca da Cia. Vale do Rio Doce, seguindo esta até um marco de pedra, deste a um segundo marco e daí a uma árvore " Mulungú " em um córrego e por este até a barra, no ponto de partida. PROPRIETÁRIO: José Veríssimo de Barcelos. TITULO AQUISITIVO:-Transcrito sob o número 9.025-A fls. 286 do livro número 3-U, neste cartório. O referido é verdade e dou fé. Itabira, 11 de agosto de 1.976. A escrevente habilitada, Gearthe Maria da Silva (Gearthe Maria da Silva). A Oficial, Myrthes de Araújo Ventura (Myrthes de Araújo Ventura).

R. 1 - 0643 - Itabira, 11 de agosto de 1.978. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 25 de maio de 1.976, julgado por sentença de 29 de abril de 1.976, nos autos de inventário de José Veríssimo de Barcelos, coube a MEEIRA Aparecida de Oliveira Barcelos, viúva, doméstica, residente nesta cidade, a extensão de ha:4,63,20 (quatro hectares, sessenta e três ares e vinte centiares), pela quantia de Cr$ 463,20. A escrevente habilitada, Gearthe Maria da Silva. A Oficial, Myrthes de Araújo Ventura.

R. 2 - 0643 - Itabira, 11 de agosto de 1.978. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 25 de maio de 1.976, julgado por sentença de 29 de abril de 1.976, nos autos de inventário de inventário de José Veríssimo de Barcelos, coube a HERDEIRA Maria da Penha Barcelos, menor, residente nesta cidade, a extensão de ha:2,31,60 (dois hectares, trinta e um ares e sessenta centiares), pela quantia de Cr$ 231,60. A escrevente habilitada, - Gearthe Maria da Silva. A Oficial Myrthes de Araújo Ventura.

R. 3 - 0643 - Itabira, 11 de agosto de 1.976. Nos termos do formal de partilha extraído pelo escrivão do 1º Ofício desta comarca, aos 25 de maio de 1.976, julgado por sentença de 29 de abril de 1.976, nos autos de inventário de José Veríssimo de Barcelos, coube a HERDEIRA Vera Lúcia de Barcelos, menor, residente nesta cidade, a extensão de ha: 2,31,60 (dois hectares, trinta e um ares e sessenta centiares), pela quantia de Cr$ 231,60. A escrevente habilitada, Gearthe M Silva. A Oficial, Myrthes de Araújo Ventura.

AV. 4 - 643 - Itabira, 11d e agrosto de 1.978. Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi objeto de desapropriação pela Cia. Vale do Rio Doce, juntamente com o imóvel da matrícula 0335, conforme se vê da matrícula 0814, ficando esta consequentemente encerrada. A Oficial, Myrthes de Araújo Ventura.

M A T R I C U L A   E N C E R R A D A

DESMEMBRAMENTOS RURAIS

IMÓVEIS RURAIS

QUE PASSARAM A PERTENCER AO PERÍMETRO URBANO

LOTEAMENTOS RURAIS

Leis, decretos, portarias e jurisprudências

CLÁUDIO FIORANTI
Oficial do Registro de Imóveis e
Anexos de Serra Negra - SP

SUMÁRIO:

Apresentação — Considerações gerais — Instrução de Serviço CR/8-C — 2/72, do INCRA — Instrução 17-A, do INCRA — Início de vigência em 7.7.77 — Sítios de recreio — Expansão territorial — Núcleo urbano — Formação de unidades agrícolas autônomas — Modelo de petição para cancelar cadastro do INCRA — Modelo da certidão da Prefeitura idem — Ofício do INCRA *autorizando cancelamento do cadastro — Matrícula e registro de imóvel rural — Averbação de cancelamento de cadastro do INCRA — Lei federal 4.054, de 30.11.64 (Estatuto da Terra) — Dec.-lei 57, de 18.11.66 — Dec. federal 59.900, de 30.12.66 — Lei federal 5.172, de 25.10.66 — Dec. 62.504, de 8.4.68 — Lei federal 5.868, de 12.12.72 — Dec. federal 72.106, de 18.4.73 — Julgados dos Tribunais de Justiça: RT 406/118 — Divisão — Quinhões inferiores ao módulo — RT 471/105 — Inventário — Partilha — Porção inferior — RT 479/228 — Condomínio — Imóvel rural indivisível — RT 485/393 — Módulo rural — Observância em divisão — RTJ 73/860 — RE 78.048-SP — Inadimissível a divisão, mesmo para cessar condomínio entre os co-proprietários — RT 487/60 — Divisão — Gleba inferior ao módulo — RT 491/204 — Divisão — Quinhões inferiores ao*

módulo — RT 495/96 — Estatuto da Terra — Módulo rural — Restrição do art. 65 da Lei 4.504 — Condomínio anterior à Lei 4.504 — Cadastro relativo à parte ideal do herdeiro — Divisão — Fracionamento em quinhão inferior ao módulo regional — Inadmissível — RT 502/106 — Divisão — Área inferior atribuída a um dos condôminos — Obsta à extinção do condomínio — RT 506/117 — Divisão — Imóvel rural — Depois do advento da Lei 4.504 — Restrições — DOE de 21.7.78 — Ap. cível 271.194 — Serra Negra — Venda de área inferior ao módulo — Objeto de imissão de posse — Inadmissível.

APRESENTAÇÃO

Realizamos este trabalho de pesquisa para auxiliar os colegas que exercem o honroso cargo de Oficial de Registro de Imóveis a como procederem nos casos de *desmembramentos de imóveis rurais, imóveis que passaram a pertencer ao perímetro urbano* e *loteamentos rurais.*

Para isso reproduzimos em anexo uma coletânea de leis, decretos, regulamentos e portarias sobre o assunto, bem como ampla jurisprudência dos nossos tribunais, a respeito da *proibição de desmembramentos rurais,* quando não preenchem o "módulo" estabelecido pela Lei Agrária.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

A legislação agrária é o instrumento que rege a utilização dos imóveis rurais, sendo, portanto, um conjunto de leis esparsas que disciplinam a atividade agrária e o desenvolvimento rural.

A palavra "rural" (do latim "rus", "ruris") é o oposto de "urbano" (do latim "urbs", "urbis"). Assim, antigamente, era rural o imóvel que se econtrava no meio rural, isto é, que estava fora do meio urbano.

No Direito Agrário atual, o imóvel é rural, não importando a sua situação, desde que tenha condições de esploração agrícola.

Diz o art. 4.°, I, da Lei 4.504: "*Imóvel rural* é o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada".

O que importa é a possibilidade de exploração agrícola (destinação do imóvel rural), podendo o mesmo estar situado tanto no perímetro rural como no perímetro urbano.

Assim, os imóveis localizados parte no perímetro urbano, parte na zona rural, são considerados rurais, devendo, portanto, ser inscritos na sua totalidade no Cadastro de Imóveis Rurais.

O imóvel rural está sujeito a uma disciplina, no tocante ao desmembramento, sendo este permitido apenas quando o *módulo* permitir.

O *módulo* foi fixado pela Lei federal 5.868, de 12.12.72.

O Estatuto da Terra, em seu art. 65, veda a divisão, a qualquer título, de imóvel rural em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

Embora tenham havido algumas decisões de diversos juízes e tribunais permitindo desmembramentos ou divisões quando os imóveis foram havidos por herança, a Lei federal 5.868/72, em seu art. 8.°, liquidou essa orientação, como se vê: "Para

fins de transmissão, a qualquer título, na forma do art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixada no § 1.º deste artigo, prevalecendo a de menor área".

Igualmente, o STF decidiu, no RE 78.048, publ. na RTJ 73/860, que é inadmissível a divisão de gleba em quinhões menores do que os módulos, ainda que para fazer cessar o condomínio entre co-proprietários.

Existem casos especiais de desmembramentos. São os imóveis, com área inferior à do módulo, para fins de anexação do imóvel vizinho, desde que absorvida toda a área ou no caso de imóvel com mais de um módulo, promova o desmembramento para anexação ao prédio vizinho, ficando o remanescente com área igual ou superior ao módulo da região.

A Instrução de Serviço CR/8-C — 2/72, do INCRA, disciplina esse assunto.

Para determinados casos (desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, destinados à instalação de estabelecimentos comerciais, tais como postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares; lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares; silos, depósitos e similares, barragens, represas ou açudes, oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares; extrações de minerais metálicos ou não e similares; instalação de serviços comunitários na zona rural, quais sejam: portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações rodoviárias ou ferroviárias e similares; colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares; centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares; postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares; igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares; conventos, mosteiros, organizações similares de ordens religiosas reconhecidas; áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares) deve ser observado o Dec. federal 62.504, de 8.4.68, adiante transcrito.

Nos casos em que o imóvel rural passe a pertencer ao perímetro urbano, em virtude de alteração da linha de limite, é indispensável saber se o mesmo perdeu a sua *característica agrícola.*

Não importa a sua situação. Se o imóvel continua com característica agrícola, é *rural*, sujeito, portanto, ao cadastramento no INCRA. Característica agrícola entende-se como *exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal* ou *agroindustrial.*

Se não possui característica agrícola, sendo, portanto, antieconômico à agricultura, ou tendo sofrido um processo de grande valorização, o proprietário deve requerer o cancelamento do cadastro junto ao INCRA.

Portanto, para se proceder à exclusão do registro do imóvel no Cadastro de Imóveis Rurais do INCRA é necessário o preenchimento de um formulário, chamado D-P, junto à Prefeitura Municipal da localização do imóvel, desde que este esteja localizado dentro dos limites do perímetro urbano, definido por lei municipal, e tenha perdido as condições de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial.

Para solicitar o cancelamento serão apresentados os seguintes documentos, para preenchimento do D-P: a) título de domínio do imóvel; b) recibo-certificado de cadastro em vigor, ou aviso de débito referente ao último exercício; c) certidão expedida pela Prefeitura Municipal atestando que o imóvel está totalmente localizado dentro do perímetro urbano, citando o número e a data da lei que delimitou esse perímetro; d) declaração fornecida por engenheiro agrônomo registrado no CREA ou de órgão técnico ligado ao meio rural, atestando que o imóvel perdeu as condições de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial.

Obtendo o cancelamento, o interessado apresenta ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do imóvel um requerimento (modelo adiante), acompanhado do ofício de comunicação de cancelamento do cadastro, expedido pelo INCRA; uma

certidão fornecida pela Prefeitura Municipal local, afirmando que o imóvel está situado no perímetro urbano e se encontra cadastrado na mesma repartição.

Na margem da transcrição ou na matrícula do imóvel será averbada essa ocorrência, passando, assim, o imóvel a pertencer ao *perímetro urbano*, podendo ser desmembrado em quaisquer porções, desde que ouvido o Poder Público municipal.

Se o imóvel estiver situado parte no perímetro urbano e parte no perímetro rural e a sua destinação for agrícola, deve ser cadastrada *na sua totalidade no* INCRA.

Somente deve ser cadastrado no INCRA e na Prefeitura quando tiver *dupla situação* (rural e urbano) e for autorizado pelo primeiro órgão público.

Não havendo autorização do INCRA, embora o imóvel esteja situado parte no perímetro urbano e parte no perímetro rural, não são possíveis quaisquer *desmembramentos* em *áreas inferiores* ao módulo da região, salvo as exceções permitidas por lei.

Embora todo imóvel seja objeto de cadastramento, permitindo a lei que se cadastrem, individualmente, as partes ideais de cada herdeiro, como se houvesse divisão, isso não implica anuência para divisão em desacordo com o módulo constante desse mesmo cadastro (v. RT 495/96).

No verso do *Certificado de Cadastro* de imóvel fornecido pelo INCRA, esse órgão esclarece, no item sob n. 1, o seguinte: "1. Este certificado de cadastro não é documento hábil de posse, nem tem valor como título de propriedade. Sua utilização para outros fins, que não os previstos em lei, é passível de pena de reclusão de dois a seis anos".

Para os *desmembramentos*, transcrevemos a seguir a seguinte:

INSTRUÇÃO DE SERVIÇO CR/8-C-72, DO INCRA

1. *Generalidades*

1.1. Com a Lei 5.868, de 12.12.72, foi revogado o art. 11 do Dec.-lei 57, que disciplinava o desmembramento de imóvel rural.

Dispunha o art. 11: "... nenhum imóvel poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao cociente da área total pelo número de módulos", isto é, em áreas menores que a fração mínima de parcelamento indicada nos recibos-certificado de Cadastro até 1971.

1.2. Com a revogação desse dispositivo legal, o desmembramento passou a ser regulado pelo art. 8.º da Lei 5.868, que diz: "Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixada no § 1.º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

"§ 1.º. A fração mínima de parcelamento será: a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das Capitais dos Estados; b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C; c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D."

A dimensão dos módulos foi fixada pela Instrução Especial INCRA-5, aprovada pela Portaria 196, de 7.6.73, publicada no DOU de 12.6.73.

1.3. Assim, atualmente, a *área mínima permitida para os desembramentos* ou a *fração mínima de parcelamento* é o módulo impresso no *Recibo-Certificado de Cadastro* de 1971, ou o *módulo* de *cultura permanente* para a respectiva região, prevalecendo a de menor área.

Desta forma, para efeito de desmembramento de imóvel rural, deverá ser observado o *módulo* impresso no Recibo-Certificado de Cadastro de 1971, conforme modelo abaixo:

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

Exercício de 1971	Imposto sobre a propriedade territorial rural — Taxa de serviços cadastrais e Contribuição sindical ruaral — CONTAS	1971

Número do imóvel	Estado ou Território	Município	Matr. Posse
41 04 002 03003 39	SÃO PAULO	SÃO BENTO DO SAPUCAÍ	Dupl. Resp.

Indicativos para locação do imóvel

2 km da sede do município

Discriminação das áreas em hectares

Área total	Área explorável	MÓDULO	N. de Módulos	Fr. Min. de Parcelam.	Data emissão	Taxa
87,1	— — — —	47	1,85	87,1	31/8	0,0

e verificado o *módulo* constante da "Tabela de Módulos para Cultura Permanente" no Anexo I (coluna 5).

2. *Sistemática para desmembramento de imóvel rural*

2.1. Para saber qual a menor área em que o imóvel *poderá ser desmembrado*, observe: a) no Recibo-Certificado de Cadastro de 1971 a área correspondente ao *módulo*; b) na coluna 5 do Anexo 1, o *módulo* de cultura permanente correspondente ao município onde se localiza o imóvel.

2.2. Isto feito, a menor área permitida para o desmembramento será: a) a do *módulo* impresso no Recibo-Certificado de Cadastro de 1971, quando este *for menor* que o módulo constante do Anexo I; b) a do *módulo* indicado no Anexo I, quando este for *menor* que o módulo impresso no Recibo-Certificado de Cadastro de 1971.

Em resumo, comparando-se o *módulo* impresso no Recibo-Certificado de Cadastro de 1971 e o indicado no Anexo I, prevalecerá sempre o que for menor.

Observe-se, contudo, que a *área remanescente,* quando houver, deverá ser igual ou superior ao módulo de acordo com o mesmo critério indicado neste item 2.2, letras "a" e "b".

Exemplos práticos

1.°) Imóvel localizado no município de Analândia

Área total: 100 ha

Módulo RCC/71: 54

Módulo Anexo I: 13

A menor área para desmembramento será de 13 ha.

A área remanescente, quando houver, deverá ser igual ou maior que 13 ha.

2.°) Imóvel localizado no município de Adamantina

Área total: 60 ha

Módulo RCC/71: 50

Módulo Anexo I: 25

A menor área para desmembramento será de 25 ha.

A área remanescente, se houver, deverá ser igual ou maior que 25 ha.

3.º) Imóvel situado no município de Andradina

Área total: 180 ha

Módulo RCC/71: 60

Módulo Anexo I: 20

A menor área para desmembramento será de 20 ha.

A área remanescente, se houver, deverá ser igual ou maior que 20 ha.

4.º) Imóvel localizado no município de Tabapuã

Área total: 80 ha

Módulo RCC/71: 18

Módulo Anexo I: 25

A menor área para desmembramento será de 18 ha.

A área remanescente, se houver, deverá ser igual ou maior que 18 ha.

3. *Desmembramento de áreas menores que o módulo*

O desmembramento de parcelas com área inferior ao módulo só poderá ser efetuado:

3.1. *Para anexação a imóvel rural vizinho* — Nesse caso, a área a ser desmembrada ou vendida poderá ter qualquer dimensão. A área remanescente deverá ser igual ou maior que o *módulo* impresso no Recibo-Certificado de Cadastro de 1971 ou o *módulo* indicado no anexo I, prevalecendo sempre o de menor área.

Exemplos práticos

1.º) Imóvel localizado no município de Anhumas

Área total: 50 ha

Módulo RCC/71: 16

Módulo Anexo I: 20

Para anexação a imóvel vizinho, poderá vender áreas menores que 16 ha, isto é, de 1, 2, 3 ha etc., desde que a área remanescente permaneça igual ou maior que 16 ha.

2.º) Imóvel localizado no município de Várzea Paulista

Área total: 18 ha

Módulo RCC/71: 20

Módulo Anexo I: 13

Para anexação a imóvel vizinho, poderão ser desmembradas áreas de qualquer tamanho, até 5 ha, posto que, se houver área remanescente, esta não deverá ser menor que 13 ha.

3.º) Imóvel localizado no município de Valinhos

Área total: 1 ha

Módulo RCC/71: 2

Módulo Anexo I: 13

A menor área permitida para desmembramento será 2 ha, portanto, maior que a área total.

Neste caso, o imóvel só poderá:

— ser vendido em sua totalidade;

— ser vendido em parcelas menores para anexação aos vizinhos, desde que as transações se efetuem num só ato (mesma data) e não haja área remanescente.

Importante: Em todos esses casos, deverá constar da escritura que o desmembramento foi efetuado para anexação a imóvel vizinho, de acordo com o § 4.º da Lei 5.868.

3.2. *Para fins específicos* — Os desmembramentos de áreas rurais decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, destinados à construção de postos de gasolina, armazéns, silos, barragens, estações de tratamento de água, colégios, asilos, centros culturais e de recreação pública, indústrias etc. são regidos por legislação especial — Dec. 62.504, de 8.5.68 — e independem do módulo.

As *desapropriações* por necessidade ou utilidade pública de parcelas de imóveis rurais poderão ser realizadas sem qualquer autorização do INCRA.

Nos demais casos, deverá ser solicitada junto ao INCRA autorização para se efetuar o desmembramento, mediante apresentação da documentação comprobatória, exigida pelo decreto acima indicado.

4. *Venda de terras a estrangeiros*

Além dos critérios estabelecidos para o desmembramento de imóveis rurais, deverá ser observado o disposto na Lei 5.709, de 7.10.71, que dispõe sobre a aquisição de terras por estrangeiros residentes no País.

Para os casos específicos, deverá ser formulada consulta à Divisão de Cadastro e Tributação do INCRA.

INSTRUÇÃO 17-A, DO INCRA — Início de vigência em 7.7.77

Assunto: Dispõe sobre os *loteamentos de imóveis rurais para fins agrícolas, de urbanização* e de *formação de sítios de recreio.*

1. *Finalidade*

A presente instrução tem por objetivo traçar a metodologia a ser obedecida nos loteamentos de imóveis rurais para fins agrícolas, de urbanização e de formação de sítios de recreio, fixando as condições a que devem atender os projetos submetidos à apreciação do INCRA na conformidade do § 2.º do art. 61 da Lei 4.504, de 30.11.64, da Lei 4.947, de 6.4.66, do Cap. VII do Dec. 59.428, de 27.10.66, do Dec.-lei 1.110, de 9.7.70, da Lei 5.672, de 2.7.71, da Lei 5.868, de 12.12.72, e Portaria 783, de 30.5.75, do INCRA.

2. *Procedimento geral*

2.1. Toda pessoa física ou jurídica de direito privado, proprietária de imóvel rural, interessada em loteá-lo para fins agrícolas, de urbanização ou de formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à aprovação do INCRA.

2.1.1. *Nos loteamentos para fins agrícolas, a área mínima a ser loteada deverá ser igual a cinco vezes o módulo correspondente à exploração da respectiva zona típica do município.*

2.2. O requerimento inicial deverá conter o nome por extenso do requerente, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, a finalidade do loteamento e código do cadastro do imóvel.

2.3. Se o proprietário for casado, seu cônjuge deverá, também, assinar o requerimento.

2.4. Em se tratando de pessoa jurídica será necessária a apresentação do contrato social ou estatuto social, com eventuais alterações, aprovados e registrados nos órgãos competentes.

2.5. O proprietário do imóvel poderá ser representado por procurador devidamente habilitado através de procuração.

3. *Apresentação e aprovação do projeto*

3.1. O projeto de loteamento deverá ser instruído com as seguintes informações:

3.1.1. Memorial descritivo compreendendo:

a) denominação do imóvel;
b) denominação do loteamento;
c) localização quanto ao Estado, Município e Distrito;
d) posição em relação aos confrontantes;
e) vias de acesso.

3.1.2. Caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo a descrição do plano de loteamento, com todas as especificações técnicas legais.

3.1.3. Planta geral do imóvel (uma via), apresentando área total, rumos e confrontantes conforme a escritura, vias de acesso, demarcação da área loteada e remanescente, se for o caso, assinaturas e identificações do profissional habilitado e do proprietário, legenda com a discriminação das áreas.

3.1.4. Planta do loteamento em quatro vias, com assinaturas e identificações do profissional responsável e do proprietário, contendo:

a) área total loteada;
b) vias internas e obras de arte;
c) área de reserva legal;
d) área de reserva florestal com suas destinações específicas;
e) numeração dos lotes e área individual dos mesmos;
f) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, área das vias internas, áreas de reserva e demais áreas componentes do projeto.

3.2. Deverão, ainda, acompanhar o projeto os seguintes documentos:

a) título de domínio do imóvel, devidamente transcrito e/ou registrado no Registro de Imóveis, bem como a relação cronológica dos títulos dominiais desde 20 anos, com natureza e data de cada um e número e data das certidões das transcrições e/ou dos registros, escritura e seu registro de re-ratificação de área, quando esta divergir da constante na planta geral do imóvel;

b) atestado de perda das condições de exploração agropecuária do imóvel, nos casos de loteamentos para fins de urbanização e de formação de sítios de recreio, fornecido por engenheiro agrônomo de órgão público especializado em agricultura, contendo todas as informações e elementos de caráter técnico e econômico que comprovem a mudança de uso do solo;

c) no caso da não existência de órgão público especializado, o atestado poderá ser firmado por engenheiro agrônomo, que deverá comprovar estar devidamente registrado no CREA e carteira visada, caso esteja fora da região expedidora, e acompanhado do recibo de quitação, conforme exigência da lei;

d) Recibo-Certificado de Cadastro referente ao último lançamento.

3.3. Os projetos de loteamentos de imóveis rurais a serem implantados em imóveis localizados nos municípios que integram as regiões metropolitanas deverão ser acompanhados de documento da respectiva região, que expresse a sua aprovação.

4. *Requisitos específicos para os projetos*

4.1. Além das exigências básicas, constantes dos itens 2 e 3 e subitens, os projetos deverão estar acompanhados dos documentos e informações adiante discriminados, especificamente exigidos para cada tipo de loteamento.

4.1.1. *Loteamentos para expansão urbana*

4.1.1.1. Ato declaratório da Prefeitura Municipal de que o imóvel acha-se situado, no todo ou em parte, até o máximo de 2.000 m do limite do perímetro urbano, que é acessível pelas vias urbanas existentes e que existe projeto de infra-estrutura básica, aprovado pela Municipalidade, com previsão de, pelo menos, dois dos cinco melhoramentos:

a) meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;

b) abastecimento d'água;

c) sistema de esgotos;

d) rede de iluminação, com ou sem posteamento, para distribuição familiar;

e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3.000 m do imóvel.

4.1.1.2. Na caracterização e planta geral do imóvel deverá ser indicada sua localização em relação ao centro urbano.

4.1.1.3. Plantas do loteamento completo, indicando que foram aprovadas pelo Poder Público ou órgão estadual específico.

4.1.1.4. Declaração do poder municipal ou estadual que comprove estar de acordo com o loteamento, bem como com as plantas relativas ao mesmo.

4.1.1.5. Os loteamentos deverão ter as áreas dos lotes, infra-estrutura e vias internas, de acordo com os códigos de obras municipais onde o imóvel se localiza.

4.1.2. *Loteamentos destinados à formação de núcleos urbanos*

4.1.2.1. Constitui requisito indispensável para que uma área seja selecionada para formação de núcleo urbano que ela venha a servir, por sua situação ou condições peculiares, para localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas.

4.1.2.2. Os projetos, inclusive plantas, deverão conter o "De acordo" das Prefeituras Municipais e obedecer aos códigos de obras municipais quanto à infra-estrutura física e social que um núcleo urbano deverá conter.

4.1.3. *Loteamentos destinados à formação de sítios de recreio*

4.1.3.1. Os projetos de loteamento destinados à formação de sítios de recreio deverão ser instruídos com cópia do ato público competente que declare estar a área situada em zona turística, climática, paisagística, de estância hidromineral ou balneária.

4.1.3.2. Na ausência do ato público referido no subitem 4.1.3.1, deverá o interessado requerer vistoria ao INCRA, para comprovação das condições da mudança da destinação proposta.

4.1.3.3. O projeto e as plantas deverão conter o "De acordo" da Prefeitura do município em cuja área o imóvel esteja localizado.

4.1.3.4. A área dos lotes não poderá ser inferior a 5.000 m², nem superior à do módulo para exploração não definida da zona típica do município em que estiver localizado o imóvel.

4.1.3.5. Quando o imóvel a ser loteado estiver localizado em área de observação permanente prevista pelo Código Florestal, deverá ser ouvido o órgão competente.

4.1.4. *Loteamentos para fins agrícolas (exploração econômica da terra)*

4.1.4.1. Plano de aproveitamento das parcelas típicas e estimativa da rentabilidade global do projeto para as atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, extrativas ou mistas.

4.1.4.2. Além dos requisitos do subitem anterior, o projeto deverá vir acompanhado de informações resumidas sobre solo, clima, vegetação, aguada, topografia, tecnologia recomendada, infra-estrutura física e mercado consumidor.

4.1.4.3. A área mínima dos lotes deverá ser igual à fração mínima de parcelamento lançada no Recibo-Certificado de Cadastro, nos termos do § 1.° do art. 8.° da Lei 5.868, de 12.12.72, e art. 39 do Dec. 72.106, de 18.4.73.

5. *Fiscalização e controle da execução dos projetos de loteamentos*

O INCRA poderá promover vistorias nas áreas dos projetos de loteamentos, a fim de comprovar a veracidade das informações prestadas e a exata execução do projeto aprovado.

6. *Disposições finais*

6.1. Em todos os projetos de loteamentos referidos nesta instrução deverá ser observado o disposto na Lei 4.771, de 15.9.65 — Código Florestal.

6.2. Nos projetos de loteamentos para expansão urbana e destinados à formação de núcleo urbano deverão ser observados os preceitos estabelecidos no Dec.-lei 271, de 28.2.67.

6.3. Nenhum lote poderá ser colocado à venda para os fins previstos nesta instrução sem prévia aprovação do projeto pelo INCRA e respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis local.

6.4. O Departamento de Projetos e Operações — DP baixará os atos normativos complementares que julgar necessários ao cumprimento desta instrução.

6.5. Os casos omissos serão resolvidos pelo DP, do INCRA.

6.6. Fica revogada a instrução 17, do INCRA, de 7.10.76.

SÍTIOS DE RECREIO

A pessoa física ou jurídica de direito privado, proprietária de imóvel rural, interessada em loteá-lo ou desmembrá-lo para fins de formação de *sítios de recreio*, deverá solicitar ao INCRA a aprovação do respectivo projeto, apresentando:

1. *Requerimento* dirigido ao Sr. Presidente do INCRA, indicando:

1.1. nome por extenso;

1.2. nacionalidade;

1.3. estado civil;

1.4. profissão;

1.5. domicílio;

1.6. CPF;

1.7. finalidade do loteamento;

1.8. procuração, se for o caso, outorgando poderes para representação junto ao INCRA;

1.9. código de cadastro.

2. *Memorial descritivo:*

2.1. denominação do imóvel;

2.2. denominação do loteamento;

2.3. localização:

2.3.1. distrito;

2.3.2. município;

2.3.3. estado;

2.4. vias de acesso;

2.5. distância do perímetro urbano;

2.6. roteiro do perímetro;

2.7. área dos lotes;

2.8. área do imóvel;

2.9. área das estradas;

2.10. número de lotes;

2.11. área de utilização comunitária;

2.12. linhas de divisa;

2.13. ser assinado pelo proprietário ou seu procurador e técnico responsável.

3. *Títulos dominiais:*

3.1. títulos que identifiquem a propriedade do imóvel;

3.2. relação cronológica dos títulos de domínio desde 20 anos atrás;

3.3. igualdade da área contida na planta e nos títulos de propriedade;

3.4. natureza e data de cada número das transcrições ou registro;

3.5. escritura de re-ratificação da área quando esta divergir da constante da planta geral do imóvel, e seu respectivo registro.

4. *Atestado agronômico:*

4.1. atestado da perda das condições de exploração agrícola fornecido por engenheiro agrônomo de órgão público;

4.2. ou por engenheiro agrônomo registrado no CREA, fazendo acompanhar da quitação do último exercício;

4.3. a perda das condições de exploração agrícola deverá ser fundamentada num dos seguintes requisitos:

4.3.1. exigir investimentos desproporcionais ao valor estimado da produção, dadas as condições negativas de sua localização, solo, drenagem ou pendentes;

4.3.2. ter sofrido um processo de valorização que torne anti-econômico para fins de exploração agrícola.

5. *Plantas:*

5.1. cópia da planta geral do imóvel com todas as especificações técnicas e legais, das quais conste:

5.1.1. rumos;

5.1.2. confrontantes, conforme escritura;

5.1.3. vias de acesso;

5.1.4. demarcação da área loteada;

5.1.5. assinatura do profissional habilitado;

5.1.6. legenda com discriminação das áreas;

5.2. planta do loteamento (quatro vias):

5.2.1. área total loteada;

5.2.2. área interna e obras de arte;

5.2.3. reserva florestal;

5.2.4. numeração dos lotes e área individual dos mesmos;

5.2.5. legenda completa especificando número de lotes, área dos lotes, área das vias internas, áreas de reserva e demais áreas componentes do projeto.

6. *Imposto territorial rural — ITR:*

6.1. certificado de cadastro:

6.1.1. nome;

6.1.2. código;

6.1.3. área;

6.1.4. módulo;

6.1.5. número de módulos;

6.1.6. fração mínima de parcelamento;

6.2. comprovante de quitação do ITR referente ao último lançamento.

7. *Ato público que considerou a área zona turística, climática, paisagística, balneária ou hidromineral:*

7.1. cópia do ato público;

7.2. na ausência deste, requerer vistoria do INCRA para comprovação da mudança de destinação da área.

8. *"De acordo" da municipalidade:*

8.1. declaração da Prefeitura de que está de acordo com o projeto;

8.2. plantas carimbadas pela Prefeitura devidamente autenticadas.

9. *Dimensão dos lotes:*

9.1. a área dos lotes para sítios de recreio não poderá ser inferior a 5.000 m² nem superior à do módulo para exploração não definida da zona típica em que estiver localizado o imóvel.

10. *Disposições finais*

Em se tratando de pessoa jurídica será necessária a apresentação do contrato social ou estatuto social da firma, com as eventuais alterações, aprovadas e registradas nos órgãos competentes.

11. *Quando o imóvel ao ser loteado estiver localizado em áreas de preservação permanente previstas pelo Código Florestal, deverá ser ouvido o órgão competente.*

12. *Quando o imóvel estiver localizado nos municípios que integram as regiões metropolitanas, os projetos deverão ser acompanhados de documentos da respectiva região que expressem a sua aprovação.*

EXPANSÃO TERRITORIAL

A pessoa física ou jurídica de direito privado proprietária de imóvel rural, interessada em loteá-lo ou desmembrá-lo para fins de *expansão urbana* deverá solicitar ao INCRA a aprovação do respectivo projeto, apresentando:

1. *Requerimento* ao Sr. Presidente do INCRA, indicando:

1.1. nome por extenso;

1.2. nacionalidade;

1.3. estado civil;

1.4. profissão;

1.5. domicílio;

1.6. CPF;

1.7. finalidade do loteamento;

1.8. procuração, se for o caso, outorgando poderes para representação junto ao INCRA;

1.9. cadastro do imóvel;

1.10. se o proprietário for casado, seu cônjuge deverá assinar o requerimento;

1.11. em se tratando de pessoa jurídica, será necessária a apresentação do contrato social ou estatuto social com eventuais alterações.

2. *Memorial descritivo:*

2.1. denominação do imóvel;

2.2. denominação do loteamento;

2.3. localização:

2.3.1. distrito;

2.3.2. município;

2.3.3. estado;

2.4. vias de acesso;

2.5. distância do perímetro urbano;

2.6. posição em relação aos confrontantes;

2.7. roteiro do perímetro;

2.8. área dos lotes;

2.9. área do imóvel;

2.10. área das ruas e praças;

2.11. número de lotes residenciais;

2.12. número de lotes comerciais;

2.13. área de utilização comunitária;

2.14. ser assinado pelo proprietário ou procurador e responsável técnico pelo projeto;

2.15. as informações contidas no memorial descritivo deverão estar coerentes com os dados apresentados na planta.

3. *Títulos dominiais:*

3.1. títulos que identifiquem a propriedade;

3.2. relação cronológica da propriedade;

3.3. igualdade da área contida na planta e nos títulos de propriedade;

3.4. re-ratificação da área quando esta divergir da constante da planta, devidamente registrada.

4. *Atestado agronômico:*

4.1. atestado da perda das condições de exploração agrícola fornecido por engenheiro agrônomo de órgão público;

4.2. ou por engenheiro agrônomo registrado no CREA;

4.3. a perda das condições de exploração agrícola deverá ser fundamentada num dos seguintes requisitos:

4.3.1. exigir investimentos desproporcionais ao valor estimado da produção, dadas as condições negativas de sua localização, solo, drenagem ou pendentes;

4.3.2. ter sofrido um processo de valorização que torne antieconômico para fins de exploração agrícola.

5. *Planta:*

5.1. cópia da planta geral do imóvel com todas as especificações técnicas e legais nas quais conste:

5.1.1. demarcação de rumos e distâncias do perímetro de todo o imóvel;

5.1.2. delimitação e indicação, conforme título de propriedade, dos confrontantes;

5.1.3. demarcação da área a ser loteada e a remanescente, se for o caso;

5.1.4. localização do imóvel com relação ao núcleo urbano;

5.1.5. assinatura do proprietário e do técnico responsável pelo projeto;

5.2. plantas do projeto de loteamento com todos os requisitos técnicos e legais, carimbada com o "De acordo" pela Municipalidade:

5.2.1. demarcação de rumos, distâncias e confrontantes de todo o perímetro do imóvel a ser loteado;

5.2.2. legenda, contendo:

5.2.2.1. área das ruas;

5.2.2.2. área das praças;

5.2.2.3. outras áreas;

5.2.2.4. área total do loteamento igual à citada na planta geral e no memorial descritivo;

5.2.2.5. assinatura do proprietário ou procurador e do técnico responsável pelo projeto, devidamente registrado no CREA.

6. *Imposto territorial rural — ITR:*

6.1. comprovante de quitação do último lançamento do ITR.

7. *Declaração da Prefeitura:*

7.1. apresentar declaração da Prefeitura Municipal de que o imóvel acha-se localizado no raio de 2.000 m do limite do perímetro urbano;

7.2. que a área dispõe ou que tem projeto aprovado pelo Poder Público municipal de construção de, no mínimo, cinco dos melhoramentos a seguir enumerados:

7.2.1. meio-fio, calçamento, canalização de águas pluviais;

7.2.2. abastecimento d'água;

7.2.3. sistema de esgoto;

7.2.4. rede de iluminação;

7.2.5. escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 km do imóvel considerado;

7.2.6. as áreas dos lotes, infra-estrutura e vias internas deverão estar de acordo com os códigos de obras municipais onde o imóvel se localiza.

8. *Atestado de concordância da Prefeitura:*

8.1. se o imóvel estiver em município vinculado à região metropolitana, atestado de concordância do órgão regional competente.

9. *O INCRA poderá promover vistorias nas áreas dos projetos com vistas a comprovar a veracidade das informações prestadas no projeto aprovado, no que julgar necessário.*

10. *Se o imóvel a ser loteado estiver localizado em área de preservação permanente prevista pelo Código Florestal — Lei 4.771, de 15.9.65 — deverá ser ouvido o órgão competente.*

NÚCLEO URBANO

A pessoa física ou jurídica de direito privado proprietária do imóvel rural, interessada em loteá-lo ou desmembrá-lo para formação de *núcleo urbano,* deverá solicitar a aprovação do respectivo projeto, apresentando:

1. *Requerimento* dirigido ao Sr. Presidente do INCRA, indicando:

1.1. nome por extenso;

1.2. nacionalidade;

1.3. estado civil;

1.4. profissão;

1.5. domicílio;

1.6. CPF;

1.7. finalidade da mudança de destinação do imóvel;

1.8. procuração, se for o caso, outorgando poderes para representação junto ao INCRA.

2. *Memorial descritivo:*

2.1. denominação do imóvel;

2.2. denominação do loteamento;

2.3. localização: Distrito e Município;

2.4. vias de acesso;

2.5. distância dos principais centros urbanos da região;

2.6. roteiro do perímetro do imóvel;

2.7. área do loteamento;

2.8. áreas remanescentes, se houver;

2.9. área das ruas e praças;

2.10. número de quadras;

2.11. número de lotes residencias;

2.12. número de lotes comerciais;

2.13. área de utilização comunitária.

3. *Títulos dominiais:*

3.1. títulos que identifiquem a propriedade do imóvel;

3.2. relação cronológica da propriedade do imóvel desde 20 anos;

3.3. igualdade da área contida na planta e nos títulos de propriedade.

4. *Atestado agronômico:*

4.1. atestado da perda das condições de exploração agrícola fornecido por engenheiro agrônomo de órgão público;

4.2. na falta do órgão público, por engenheiro agrônomo registrado no CREA;

4.3. quando o técnico estiver fora da zona de jurisdição indicada em sua carteira, revalidar o registro na região em que estiver;

4.4. a perda das condições de exploração agrícola deverá ser fundamentada num dos seguintes requisitos:

4.4.1. exigir investimentos desproporcionais ao valor estimado da produção, dadas as condições negativas de sua localização, solo, drenagem ou pendentes;

4.4.2. ter sofrido um processo de valorização que torne antieconômico para fins de exploração agrícola.

5. *Plantas:*

5.1. cópia da planta geral do imóvel com todas as especificações técnicas e legais, das quais conste:

5.1.1. demarcação de rumos, confrontantes e distâncias do perímetro de todo o imóvel;

5.1.2. delimitação e indicação, conforme título de propriedade, dos confrontantes;

5.1.3. demarcação da área onde será implantado o núcleo e a área remanescente, se for o caso;

5.1.4. localização do imóvel com relação ao núcleo urbano mais próximo;

5.1.5. assinatura do proprietário e do técnico responsável pelo projeto;

5.2. planta do projeto de loteamento com todos os requisitos técnicos e legais, carimbada com o "De acordo" pela Municipalidade:

5.2.1. legenda na planta contendo:

5.2.1.1. área das ruas;

5.2.1.2. área das praças;

5.2.1.3. outras áreas;

5.2.1.4. área total do loteamento, igual à citada na planta geral e no memorial descritivo;

5.2.1.5. assinatura do proprietário ou procurador e do técnico responsável pelo projeto, devidamente registrado no CREA.

6. *Imposto territorial rural — ITR*:

6.1. comprovante de quitação do último lançamento do ITR.

7. *Declaração da Prefeitura:*

7.1. apresentação de declaração da Prefeitura Municipal de que o imóvel acha-se localizado distante do centro urbano e que sua implantação irá beneficiar a área do município;

7.2. se o imóvel estiver localizado em município que integra a região metropolitana, o projeto deverá ser acompanhado de documento da respectiva região que expresse sua aprovação.

8. *O INCRA poderá vistoriar nas áreas dos projetos com vistas a comprovar a veracidade das informações prestadas e a exata execução do projeto aprovado.*

FORMAÇÃO DE UNIDADES AGRÍCOLAS AUTÔNOMAS

A pessoa física ou jurídica de direito privado, proprietária de imóvel rural, interessada em loteá-lo ou desmembrá-lo para fins de formação de unidades agrícolas autônomas, deverá solicitar ao INCRA a aprovação do respectivo projeto, apresentando:

1. *Requerimento* ao Sr. Presidente do INCRA, indicando:

1.1. nome por extenso;

1.2. nacionalidade;

1.3. estado civil;

1.4. profissão;

1.5. domicílio;

1.6. CPF;

1.7. finalidade do loteamento;

1.8. código de cadastro do imóvel;

1.9. procuração, se for o caso, outorgando poderes para representação junto ao INCRA;

1.10. se o proprietário for casado, seu cônjuge deverá, também, assinar o requerimento.

2. *Memorial descritivo*:

2.1. denominação do imóvel;

2.2. denominação do loteamento;

2.3. localização:

2.3.1. Distrito;

2.3.2. Estado;

2.4. vias de acesso;

2.5. distância do perímetro urbano;

2.6. roteiro do perímetro;

2.7. áreas dos lotes;

2.8. áreas das estradas;

2.9. número de lotes;

2.10. outras áreas

2.11. assinatura do proprietário ou procurador e do técnico responsável.

3. *Títulos dominiais:*

3.1. títulos que identifiquem a propriedade do imóvel;

3.2. relação cronológica da propriedade do imóvel desde 20 anos;

3.3. igualdade da área contida nas plantas, nos títulos de propriedade e na declaração de cadastro;

3.4. escritura e seu registro de re-ratificação da área quando esta divergir da planta.

4. *Plano de aproveitamento global da área.*

5. *Plano de utilização para cada tipo de parcela, segundo seu aproveitamento para:*

5.1. agricultura;

5.2. pecuária;

5.3. agroindustrial;

5.4. extrativa;

5.5. exploração mista.

6. *A programação agrícola deverá ser consubstanciada nos seguintes critérios:*

6.1. comprovação da viabilidade técnica e econômica das culturas selecionadas;

6.2. uso adequado dos recursos naturais;

6.3. capacitação do produtor nas técnicas de manejo do solo e dos tratos culturais;

6.4. cronograma físico e financeiro rigorosamente ajustado ao calendário agrícola determinado para a região e para a cultura programada;

6.5. plano de aproveitamento das áreas agricultáveis dos lotes.

7. *Aproveitamento econômico dos lotes:*

7.1. culturas selecionadas;

7.2. culturas temporárias;

7.3. culturas permanentes;

7.4. culturas hortigranjeiras;

7.5. pecuária.

8. *Distribuição da área:*

8.1. área dos lotes;

8.2. área das estradas;

8.3. área de reserva florestal

8.4. infra-estrutura viária:

8.4.1. quilômetros;

8.4.2. custos;

8.4.3. estradas principais;

8.4.4. estradas vicinais.

9. *Informações reduzidas sobre:*

9.1. solo;

9.2. clima;

9.3. vegetação;

9.4. aguadas;

9.5. topografia;

9.6. tecnologia recomendada;

9.7. infra-estrutura física;

9.8. mercado.

10. *Plantas:*

10.1. cópia da planta geral do imóvel com todas as especificações técnicas e legais;

10.2. demarcação de rumos;

10.3. distância do perímetro de todo o imóvel;

10.4. confrontantes conforme títulos de propriedade;

10.5. indicação da área a ser loteada e o remanescente, se for o caso;

10.6. assinatura do responsável pelo projeto e do proprietário;

10.7. planta do loteamento (quatro vias) com todos os requisitos técnicos e legais, contendo:

10.7.1. rumos e distâncias;

10.7.2. confrontantes de acordo com os títulos de domínio;

10.7.3. área dos lotes;

10.7.4. assinatura do proprietário ou seu procurador e do técnico responsável;

10.7.5. área de reserva;

10.7.6. legenda;

10.7.7. área mínima dos lotes igual à fração mínima de parcelamento lançado no Recibo-Certificado de Cadastro.

11. *Plano de venda dos lotes:*

11.1. preço do lote;

11.2. financiamento;

11.3. juros;

11.4. amortização da parcela;

11.5. carência;

11.6. prazo de venda.

12. *Disposições gerais:*

12.1 se se tratar de loteamento a ser executado por pessoa jurídica, fazer juntar cópia do contrato social devidamente registrado no órgão competente e eventuais alterações;

12.2. observância ao que preceitua a Lei 4.771, de 15.9.65 — Código Florestal;

12.3. os projetos darão entrada na Coordenadoria Regional do INCRA, sob cuja jurisdição estiver localizado o imóvel, nos termos da Portaria 783/75;

12.4. nos loteamentos para fins agrícolas, a área mínima a ser loteada deverá ser igual a cinco vezes o módulo correspondente à exploração da respectiva zona típica do município;

12.5. a área mínima de cada lote será igual à do módulo correspondente à exploração da respectiva zona típica do município ou igual à fração ideal de parcelamento.

Modelos para pedir averbação de cancelamento de
Cadastro de Imóvel no INCRA

Ilmo. Sr. Oficial do Registro de Imóveis e Anexos em ....

Fulano de tal, infra-assinado, portador do RG n........ e CIC n.........., domiciliado e residente nesta cidade, requer a V. S.ª, nos termos da legislação vigente, que se digne a proceder na *Matrícula* n....../R... (ou proceder à margem da Transcrição n......., à fls. .... do Livro n.......) à *averbação* do qual o Cadastro do INCRA sob n.........., referente ao imóvel com a área total de .... ha, foi *cancelado* em virtude de o mesmo passar a pertencer ao *perímetro urbano* desta cidade e não mais possuir característica agrícola, tudo conforme certidão fornecida pela Prefeitura Municipal local e ofício do INCRA inclusos. O imóvel se encontra atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. ...., com o valor venal de Cr$..............

Nestes termos,

P. deferimento.

S. N., ... de .... de 19...

....

(Reconhecer a firma)

PREFEITURA MUNICIPAL DE...........

CERTIDÃO

Eu, ... Diretor

Administrativo da Prefeitura Municipal desta cidade de ....,

Estado de .... etc.

CERTIFICO, em virtude do requerimento formulado, protocolado sob n....... e despacho do Sr. Chefe do Gabinete do Sr. Prefeito Municipal, de fls......, com base na informação da Lançadoria Municipal de fls. ......, que o imóvel contendo a área total de......... ha, situado no bairro................., deste Município, constando pertencer a.., encontra-se localizado no perímetro urbano, abrangido pela Lei municipal ...., de .... de .... de 19... e se encontra cadastrado nesta Municipalidade sob n.........., com o valor venal de Cr$...............

O referido é verdade e dou fé. (Cidade)........................,...... de .... de 19...

....

(Fulano de tal)
Oficial Administrativo

OF. INCRA/CR-08/C n.º 4.411/77 — São Paulo — SP
Em 22.8.77

Do: Chefe da Divisão de Cadastro e Tributação INCRA/SP
Ao:
Ref: PAC 625 078 00015 7 00
Ilustre Senhor:

Tendo por referência o Pedido de Atualização Cadastral supracitado, no qual V. S.ª nos solicitou cancelamento do cadastro 625 078 003 077, vimos informar-lhe que o mesmo foi *deferido*.

Informamos ainda que tal cancelamento proceder-se-á a partir do exercício de 1977, passando a competência tributária à Municipalidade, nos termos do art. 32 da Lei 5.172, de 25.10.66.

Sendo só o que se nos apresenta para o momento, formulamos a V. S.ª nossos protestos de consideração, colocando-nos a disposição para qualquer esclarecimento adicional, julgado necessário.

Atenciosamente,

ILMO. SR.
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
13.930 — SERRA NEGRA — SP

OFÍCIO DE N. 4.411/77
DMP/cap.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Comarca de SERRA NEGRA - E. S. Paulo

matrícula 2.15o — folha 001

Serra Negra, 25 de abril de 1977.

Oficial, ______

IMÓVEL:- Uma gleba de terras, com características agricolas, desmembrada do imóvel São Benedito, situada no Bairro das Posses, perímetro urbano desta cidade, com a área de 59.6oo,00-mts.2,sem benfeitorias,dentro das seguintes metragens e confrontações:- "Iniciam no canto das divisas desta gleba entre-um brejo e a propriedade de Carlos Zuanazzi; daí seguem acompanhando o referido brejo,numa distância de 55,00ms.; quebram à direita e seguem 119,00ms.; quebram à esquerda e seguem -24,50 ms.; quebram à direita e seguem 195,00ms.; defletem à direita e seguem 60,00ms.; defletem à esquerda e seguem em linhas curvas 448,50ms., confrontando até aqui com a firma Pro-est-Progresso das Estâncias Ltda.; quebram à direita e seguem 27,30 ms., confrontando com o loteamento Nova Serra Negra;quebram à direita e seguem 417,50 ms.; quebram à direita e seguem em linhas curvas, 214,50ms.; defletem à esquerda e seguem 16o,ooms.; quebram à esquerda e seguem 37,50ms.; quebram finalmente à direita e seguem 145,00ms. até o ponto onde tiveram início e findam estas medidas e confrontações, confrontando neste último trecho com Carlos Zuanazzi, imóvel esse cadastrado no INCRA sob numero 625.078,003 - Área 5,96 ha.-x-x-

PROPRIETÁRIOS:- OSWALDO DE CASTRO RAMOS, RG. 163.235, casado sob o regime de comunhão de bens com Elvidge Canhoni de Castro Ramos, RG. 1.075.905, com CIC. comum nº 014.841.848, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade de Serra Negra, Estado de São Paulo. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

REGÍSTRO ANTERIOR:- M.1492/R.4 de 25-4-1977.x-x-x-x-x-x-x-x-

Anotações:- Ind. Real:- Lº 6-C, fls. 187,nº 4.151; Lº 6-C,fls. 251, nº 4.527; Lº 6-C, fls. 251 nº 4528 e Lº 6-C,fls.77, nº. 4.628.- A Escrevente Autorizada,

(Olivete Alves de Godoy)

R.01/2.150.- Serra Negra, 25 de Abril de 1977. -x-x-x-x-x-x-x

Transmitentes:- OSWALDO DE CASTRO RAMOS, RG. 163.235, casado-sob o regime de comunhão de bens com Elvidge Canhoni de Castro Ramos, RG. 1.075.905, com CIC. comum nº 014.841.848, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta cidade de Serra Negra, Estado de São Paulo.-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

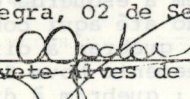
Adquirente:- DELCIO BENEDITO POLIDORO, RG. nº 9.493.952,casado sob o regime de comunhão de bens com Angelina Pagotti Polidoro, com CIC.comum nº 189.o78.498,brasileiros,proprietários,-residentes e domiciliados nesta cidade de Serra Negra.x-x-x-x

Título:- Compra e venda do imóvel objéto desta matrícula.-x-

Fórma do Título:- Escritura de 04 de Fevereiro de 1977,lavrada pelo 1º Tabelião local, à fls. 100 do livro nº 149.x.x.

Valôr:- Cr.$ 10.000,00 (déz mil cruzeiros) x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

A Escrevente Autorizada,

(Continúa no verso) (Olivete Alves de Godoy)

matricula 2.150 | folha 01v. verso

(Continuação de fls. 001).

AV.02/2.150. - Serra Negra, o2 de Setembro de 1977. CANCELA-- MENTO DO CADASTRO DO IMÓVEL JUNTO AO INCRA. CERTIFICO que o imóvel retro descrito, com a área de 5,9 ha., de propriedade de Delcio Benedito Polidoro, passou a integrar o perímetro urbano desta cidade, tendo sido o seu cadastro junto ao INCRA , cancelado, por ter perdido a característica agrícola, tudo conforme petição, ofício e certidão arquivados em cartório. Dou fé. Serra Negra, 02 de Setembro de 1978. A Escrevente Autorizada,

(Olivete Alves de Godoy)

Av.03/2.150.- Serra Negra, 07 de Março de 1978. DESMEMBRAMENTO. Certifico que por escritura de 23 de Novembro de 1977, lavrada pelo 1º Tabelião local, a fls. 98 do livro nº 153, Delcio Benedito Polidoro e sua mulher, venderam a IDILIO ALVES,- um terreno com a área de 2.625,00mts.2, desmembrado do imóvel objéto desta matrícula, ficando com um REMANESCENTE de 57.275 mts.2, tudo conforme matrícula numero 3.819. Dou fé. Serra Negra, 07 de Março de 1978. A Escrevente Autorizada,

(Olivete Alves de Godoy)

Av.03/2.150.- Serra Negra, 24 de Maio de 1978. DESMEMBRAMENTO. Certifico que por escritura de 22 de Maio de 1978, lavrada pelo 1º Tabelião local, a fls. 181 do livro nº 153, Delcio Benedito Polidoro e sua mulher, venderam a ANA SPADA FRAGA, viuva, um terreno com a área de 2.225,00mts.2, desmembrado do imóvel objéto desta matrícula, ficando com um REMANESCENTE de 55.050,00mts.2, tudo conforme matrícula numero 4.111. Dou fé. Serra Negra, 24 de Maio de 1978. A Escrevente autorizada,

(Olivete Alves de Godoy)

Lei federal 4.504, de 30 de novembro de 1964
(Estatuto da Terra)

"Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

"§ 1.º. Em caso de sucessão "causa mortis" e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir os imóveis rurais em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

"§ 2.º. Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

"§ 3.º. No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária — IBRA poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

"§ 4.º. O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote."

Decreto-lei 57, de 18 de novembro de 1966

(Dispositivos revogados pela Lei 5.868, de 12.12.72)

"Art. 5.º. A taxa de serviços cadastrais cobrada pelo IBRA, pela emissão do Certificado de Cadastro, incide sobre todos os imóveis rurais.

"§ 1.º. O Certificado de Cadastro será emitido juntamente com a Guia de Arrecadação do ITR, e seu prazo de validade terminará na data de emissão da Guia do ITR do exercício seguinte.

"§ 2.º. A Taxa de Serviços Cadastrais será cobrada uma única vez, salvo quando os dados cadastrados venham a ser modificados por solicitação do interessado, atendida pelo IBRA, ou alterados por verificação deste, casos em que será cobrada nova taxa acrescida das despesas de verificação conforme art. 118 da Lei 4.504, de 30.11.64.

"Art. 7.º. O § 8.º do art. 50 da Lei 4.504, de 30.11.64, passa a vigorar com a seguinte redação:

"As florestas ou matas de preservação permanente, definidas nos arts. 2.º e 3.º da Lei 4.771, de 15.9.65, não podem ser tributadas, excetuando-se as áreas por elas ocupadas, que ficam sujeitas à incidência do ITR".

"Art. 11. Para fins de transmissão a qualquer título, na forma do art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em áreas de tamanho inferior ao cociente da área total pelo número de módulos constantes do Certificado de Cadastro.

"§ 1.º. São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto no presente artigo, não podendo os Cartórios de Notas lavrar escrituras dessas áreas, nem serem tais atos transcritos nos Cartórios de Registro de Imóveis sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares.

"§ 2.°. O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine comprovadamente à sua anexação ao prédio rústico confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior ao seu módulo.

"Art. 14. O disposto no art. 29 da Lei 5.172, de 25.10.66, não abrange o imóvel que, comprovadamente, seja utilizado como "sítio de recreio" e no qual a eventual produção não se destine ao comércio, incidindo assim sobre o mesmo imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, a que se refere o art. 32 da mesma lei.

"Art. 15. O disposto no art. 32 da Lei 5.172, de 25.10.66, não abrange o imóvel que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo, assim, sobre o mesmo o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados."

Decreto federal 59.900, de 30 de dezembro de 1966

(Regulamentou o Dec.-lei 57, de 18.11.66, que foi revogado pela Lei federal 5.868, de 12.12.72)

"Art. 15. Para melhor controle da aplicação do que dispõe o art. 11 do Dec.-lei 57, de 18.11.66, os Cartórios de Notas deverão fazer constar das escrituras públicas os seguintes dados constantes do Certificado de Cadastro do imóvel parcelado ou alienado:

"I — número do imóvel;

"II — área em hectares;

"III — número de módulos;

"IV — fração mínima de parcelamento.

"§ 1.°. Os dados enumerados nos incisos deste artigo deverão constar, também, do Registro de Imóveis por ocasião da transcrição das escrituras.

"§ 2.°. No caso de desmembramento para fins de anexação prevista no § 2.° do art. 11 do Dec.-lei 57, de 18.11.66, as escrituras deverão consignar expressamente estas circunstâncias e tal fato, também levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente."

Lei federal 5.172, de 25 de outubro de 1966

(Sistema Tributário Nacional)

"Seção II

"Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana

"Art. 32. O imposto, de competência dos municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do município.

"§ 1.°. Para efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

"I — meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

"II — abastecimento de água;

"III — sistema de esgotos sanitários;

"IV — rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

"V — escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 km do imóvel considerado.

"§ 2.°. A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

"Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

"Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

"Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título."

Decreto 62.504, de 8 de abril de 1968

(Regulamenta o art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, o artigo 11, e §§ do Dec.-lei 57, de 18.11.66 e dá outras providências)

"O Presidente da República, usando das atribuições que lhe confere o art. 83, II, da Constituição e "considerando que o art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, e o art. 11, e §§ do Dec.-lei 57, de 18.11.66, têm o objetivo precípuo de evitar a proliferação de novos minifúndios, proibindo o desmembramento de imóveis rurais quando esses resultem na criação de novas propriedades minifundiárias;

"considerando que a legislação acima referida não está regulamentada de modo a permitir o desmembramento do imóvel rural em parcela de área inferior à exigida, quando essa se destinar a obras de necessidade ou utilidade pública, obras de infra-estrutura ou atividades outras de interesse para as comunidades;

"considerando que as obras da espécie acima referida retiram a condição de imóvel rural das áreas em que são executadas;

"considerando, ademais, que a execução de tais obras virá possibilitar o efetivo desenvolvimento do meio rural, contribuindo para o desenvolvimento econômico e seu progresso social, decreta:

"Art. 1.°. Os desmembramentos disciplinados pelo art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, e pelo art. 11 do Dec.-lei 57, de 18.11.66, são aqueles que implicam a formação de novos imóveis rurais.

"Art. 2.°. Os desmembramentos de imóvel rural que visem a constiuir unidade com destinação diversa daquela referida no n. I do art. 4.° da Lei 4.504, de 30.11.64, não estão sujeitos às disposições do art. 65 da mesma lei e do art. 11 do Dec.-lei 57, de 18.11.66, desde que, comprovadamente, se destine a um dos seguintes fins:

"I — desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no art. 390 do CC brasileiro e legislação complementares;

"II — desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de ordem pública na zona rural, tais como:

a) os destinados à instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:

"1) postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;

"2) lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;

"3) silos, depósitos e similares;

b) os destinados a fins industriais, quais sejam:

"1) barragens, represas ou açudes;

"2) oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;

"3) extrações de minerais metálicos ou não e similares;

"4) instalação de indústrias em geral;

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural, quais sejam:

"1) portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos; estações rodoviárias ou ferroviárias e similares;

"2) colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares;

"3) centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;

"4) postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;

"5) igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares;

"6) conventos, mosteiros, organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;

"7) áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

"Art. 3.º. Os desmembramentos referidos no n. I do art. 2.º deste decreto independem de prévia autorização do IBRA, devendo o desapropriado:

"a) apresentar nova declaração de propriedade do imóvel rural, referente à área remanescente;

"b) juntar à nova declaração certidão atualizada da transcrição imobiliária, em que conste a averbação do ato expropriatório, referindo, expressamente, a área desmembrada.

"Art. 4.º. Os desmembramentos resultantes de transmissão a qualquer título de frações ou parcelas de imóvel rural, para os fins especificados no n. II do art. 2.º do presente decreto, serão necessariamente limitados à área que, comprovadamente, for necessária à realização de tais objetivos e dependerão de prévia autorização, por parte do IBRA.

"Parágrafo único. A autorização de que trata o presente artigo será concedida mediante requerimento firmado pelo proprietário e instruído com os seguintes documentos:

"a) Recibo-Certificado de Cadastro do imóvel referente ao último exercício fiscal, no original, por fotocópia autenticada ou pública-forma;

"b) certidão atualizada da transcrição imobiliária, referente ao imóvel que se pretende desmembrar;

"c) planta da área do imóvel rural, identificando e localizando a área da parcela a ser desmembrada;

"d) declaração, fornecida pelo prefeito do município onde se localiza o imóvel, com firma reconhecida, expressando a concordância do Poder Público Municipal com o desmembramento pretendido e especificando o fim a que se destina a parcela a ser desmembrada;

"e) declaração, com firma reconhecida, do pretendente à aquisição da parcela a ser desmembrada, comprometendo-se, no caso de ser autorizada a transação, a adquiri-la e destiná-la aos fins previstos.

"Art. 5.º. O instrumento público ou particular relativo à transmissão, a qualquer título, de parcela do imóvel rural, efetuada com base neste decreto, deverá consignar, expressamente, o inteiro teor da autorização emitida pelo IBRA, devendo esta ser igualmente averbada à margem da transcrição do título no Registro de Imóveis.

"Art. 6.º. A autorização a que se refere o art. 5.º deste decreto conterá:

"a) nome e qualidade do alienamento e do adquirente;

"b) número do Recibo-Certificado de Cadastro do imóvel;

"c) cartório, livro e folhas da transcrição imobiliária do imóvel a ser desmembrado;

"d) fração do imóvel cujo desmembramento é autorizado, mencionando suas divisas e confrontações;

"e) os fins específicos a que se destina a fração objeto do desmembramento;

"f) área remanescente do imóvel desmembrado.

"Art. 7.º. O IBRA, através de seus órgãos específicos, baixará as instruções e normas necessárias a execução do presente decreto.

"Art. 8.º. O presente decreto entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário."

Lei 5.868, de 12 de dezembro de 1972

(Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências)

"O Presidente da República:

"Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

"Art. 1.º. É instituído o Sistema Nacional de Cadastro Rural, que compreenderá:

"I — Cadastro de Imóveis Rurais;

"II — Cadastro de Proprietários e Detentores de Imóveis Rurais;

"III — Cadastro de Arrendatários e Parceiros Rurais;

"IV — Cadastro de Terras Públicas.

"Parágrafo único. As revisões gerais de Cadastro de Imóveis Rurais a que se refere o § 4.º do art. 46 da Lei 4.504, de 30.11.64, serão realizadas em todo o País nos prazos fixados por ato do Poder Executivo, com efeito de recadastramento, e com finalidade de possibilitar a racionalização e o aprimoramento do sistema de tributação da terra.

"Art. 2.º. Ficam obrigados a prestar declaração de cadastro, nos prazos e para os fins a que se refere o artigo anterior, todos os proprietários, titulares de domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis rurais que sejam ou possam ser destinados à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, como definido no n. I do art. 4.º do Estatuto da Terra.

"§ 1.º. O não cumprimento do disposto neste artigo sujeitará o contribuinte ao lançamento "ex officio" dos tributos e contribuições devidas, aplicando-se as alíquotas máximas para seu cálculo, além de multas e demais cominações legais.

"§ 2.º. Não incidirão multa e correção monetária sobre os débitos relativos a imóveis rurais cadastrados ou não, até 25 módulos, desde que o pagamento do principal se efetue no prazo de 180 dias, a partir da vigência desta lei.

"Art. 3.°. O INCRA fornecerá o Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais e o de Arrendatários e Parceiros Rurais, na forma prevista nesta lei.

"Parágrafo único. Os documentos expedidos pelo INCRA, para fins cadastrais, não fazem prova de propriedade ou de direitos a ela relativos.

"Art. 4.°. Pelo Certificado de Cadastro que resultar de alteração requerida pelo contribuinte, emissão de segundas vias do certificado, certidão de documentos cadastrais, ou quaisquer outros relativos à situação fiscal do contribuinte, o INCRA cobrará uma remuneração pelo regime de preços públicos segundo tabela anual aprovada pelo Ministério da Agricultura.

"Art. 5.°. São isentas do imposto sobre a propriedade territorial rural:

"I — as áreas de preservação permanente onde existam florestas formadas ou em formação;

"II — as áreas reflorestadas com essências nativas.

"Parágrafo único. O INCRA, ouvido o Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal — IBDF, em instrução especial aprovada pelo Ministério da Agricultura, baixará as normas disciplinadoras da aplicação do disposto neste artigo.

"Art. 6.°. Para fim de incidência do imposto sobre a propriedade territorial rural, a que se refere o art. 29 da Lei 5.172, de 25.10.66, considera-se imóvel rural aquele que se destinar a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e que, independentemente de sua localização, tiver área superior a 1 ha.

"Parágrafo único. Os imóveis que não se enquadrem no disposto neste artigo, independentemente de sua localização, estão sujeitos ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, a que se refere o art. 32 da Lei 5.172, de 25.10.66.

"Art. 7.°. O imposto sobre a propriedade rural não incidirá sobre as glebas rurais de área não excedente a 25 ha, quando as cultive, só, ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel (§ 6.° do art. 21 da CF).

"§ 1.°. Para gozar de imunidade prevista neste artigo, o proprietário, ao receber o Certificado de Cadastro, declarará, perante o INCRA, que preenche os requisitos indispensáveis à sua concessão.

"§ 2.°. Verificada a qualquer tempo a falsidade da declaração, o proprietário ficará sujeito às cominações do § 1.° do art. 2.° desta Lei.

"Art. 8.°. Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixada no § 1.° deste artigo, prevalecendo a de menor área.

"§ 1.°. A fração mínima de parcelamento será:

"a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das Capitais dos Estados;

"b) o módulo correspondente às culturas permanentes, para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;

"c) módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

"§ 2.°. Em instrução especial aprovada pelo Ministério da Agricultura, o INCRA poderá estender a outros Municípios, no todo ou em parte, cujas condições demográficas e sócio-econômicas o aconselhem, a fração mínima de parcelamento prevista para as capitais dos Estados.

"§ 3.°. São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto no presente artigo, não podendo os Cartórios de Notas lavrar escrituras dessas áreas nem serem tais atos transcritos nos Cartórios de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade de seus respectivos titulares.

"§ 4.°. O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine comprovadamente à sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento.

"§ 5.°. O disposto neste artigo aplica-se também às transações celebradas até esta data e ainda não registradas em cartório, desde que se enquadrem nas condições e requisitos ora estabelecidos.

"Art. 9.°. O valor mínimo do imposto a que se refere o art. 50, e §§, da Lei 4.504, de 30.11.64, será de 1/30 do maior salário-mínimo vigente no País em 1.° de janeiro do exercício fiscal correspondente.

"Art. 10. Os coeficientes de progressividade e regressividade de que tratam os §§ do art. 50 da Lei 4.504, de 30.11.64, não serão aplicadas às áreas do imóvel que, comprovadamente, sejam utilizados em exploração mineral ou que forem destinados a programas e projetos de colonização particular, desde que satisfeitas as exigências e requisitos regulamentares.

"Art. 11. O Poder Executivo, no prazo de 30 dias, regulamentará a aplicação desta lei.

"Art. 12. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os §§ 1.° e 2.° do art. 5.° e os arts. 7.°, 11, 14 e 15, e seus §§, do Dec.-lei 57, de 18.11.66, o § 4.° do art. 5.° do Dec.-lei 1.146, de 31.12.70, e o art. 3.° da Lei 4.771, de 15.9.65."

Decreto federal 72.106, de 18 de abril de 1973

(Regulamenta a Lei federal 5.868, de 12.12.72)

"Art. 39. Para fins de transmissão a qualquer título, divisão em partilha judicial ou amigável, divisão de condomínio, nos termos dos arts. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, e 8.° da Lei 5.868, de 12.12.72, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à prevista no art. 8.° da Lei 5.868, de 12.12.72."

Julgados dos Tribunais de Justiça

(Sobre proibição de *desmembramentos* de imóveis em áreas inferiores ao módulo da região)

Aplicação do art. 65 do Estatuto da Terra

RT 460/118:

DIVISÃO — Quinhões inferiores ao módulo — Violação do art. 65 do Estatuto da Terra — Carência de ação.

Não pode ser dividido imóvel rural em quinhões inferiores ao módulo.

N. 223.071 — Taquarituba — Apelantes: Nílson Vieira e outros — Apelados: Carolina Vieira e outros.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 223.071, da comarca de Taquarituba, em que são apelantes Nílson Vieira e outros, sendo apelados Carolina Vieira e outros: Acordam, em 1.ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de

São Paulo, por votação unânime, dar provimento à apelação, para julgar os autores carecedores da ação, devendo pagar as custas do processo e honorários de advogado na base de 20% sobre o valor dado à causa na inicial.

A sentença de primeira instância julgou procedente a presente ação divisória entre os condôminos do imóvel rural denominado São João Batista, no município de Coronel Macedo, comarca de Taquarituba.

Inconformados, os réus apelaram, insistindo na alegação de que o imóvel é indivisível, por força do art. 65 do Estatuto da Terra, visto que as frações resultantes da divisão serão inferiores ao módulo estabelecido pelo INCRA.

O parecer do Dr. Procurador da Justiça é pela confirmação da sentença.

É o relatório.

Ao contrário do que pareceu ao MM. Juiz de primeiro grau, a jurisprudência não se inclina no sentido da solução por ele adotada. "Tem prevalecido a opinião de não se poder desmembrar imóvel rural em frações inferiores ao respectivo módulo, pois o objetivo da lei é evitar o latifúndio e o minifúndio, por apresentarem exploração econômica insuficiente, tendo em vista a finalidade da propriedade agrícola ou pastoril." Assim decidiu, por votação unânime, a 2.ª Câmara Civil deste Tribunal, no acórdão publicado na "Revista de Jurisprudência do TJSP" XII/146, fazendo referência a outros julgados no mesmo sentido.

Os apelados invocam uma decisão unânime do STF, em sessão plenária, segundo a qual a proibição do desmembramento de imóvel rural em áreas de tamanho inferior ao módulo só se aplica aos casos de transferência da propriedade por ato entre vivos ou por direito hereditário, excluída a divisão do condomínio (RTJ 52/331). Invocam também outros arestos que seguiram as águas da jurisprudência da Suprema Corte.

A verdade, contudo, é que a jurisprudência citada pelos autores apelados não se aplica ao caso específico dos autos. O voto do Min. Adaucto Cardoso, acompanhado sem divergência pelo plenário do STF, deixou expresso que a restrição não se aplica quando se trata de divisão para extinção de condomínio constituído antes do advento da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), conforme se vê à p. 333 do vol. 52 da RTJ.

Do mesmo modo, o acórdão publicado na RT 429/132, da 6.ª Câmara Civil deste Tribunal, cuidou de ação divisória que havia sido proposta antes de entrar em vigor o Estatuto da Terra. Situação semelhante foi examinada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo no acórdão publicado na RT 438/146, onde se lê que os interessados haviam adquirido o imóvel de quem já o tinha em condomínio estabelecido anteriormente àquela lei.

No caso dos autos, ocorreu justamente o contrário. O imóvel era de propriedade de uma só pessoa (Carolina Vieira), a qual, por escritura de 14.9.70, reservando para si uma área com as confrontações perfeitamente discriminadas, alienou a outra parte aos atuais condôminos. O título de transmissão do domínio só foi transcrito em 3.3.72 (fls.). Como se vê, o condomínio só foi constituído vários anos após o advento do Estatuto da Terra.

Ora, de acordo com a própria jurisprudência invocada pelos autores apelados, a proibição do desmembramento em áreas de tamanho inferior ao módulo é aplicável aos casos de transferência da propriedade por ato entre vivos ou por direito hereditário, não só se aplicando à divisão do condomínio preexistente.

Sendo fato incontroverso que da divisão ora pretendida resultará o desmembramento em áreas de tamanho inferior ao módulo previsto pelo INCRA, chega-se à conclusão de que o imóvel é indivisível, por força de lei (indivisibilidade jurídica).

Por conseguinte, não havendo acordo entre os condôminos no sentido da administração da coisa comum, somente através da venda do imóvel poderá ser extinta a comunhão (arts. 405 e ss. do CPC).

Por tais motivos, a apelação é provida, julgando-se os autores carecedores da ação. Custas na forma da lei.

São Paulo, 25 de setembro de 1973 — *Pacheco de Matos*, pres. com voto — *Macedo Bittencourt*, relator — Participou do julgamento, com voto vencedor, o Des. Jonas Vilhena.

RT 471/105:

INVENTÁRIO — Partilha — Porção inferior ao módulo regional fixado pelo INCRA — Inadmissibilidade na espécie — Transmissão da propriedade após a vigência do Estatuto da Terra — Dúvida procedente — Aplicação do art. 65 da Lei 4.504/64.

Se o ato formador do condomínio representa transmissão da propriedade a qualquer título, por ato entre vivos ou por direito hereditário, aperfeiçoada após o advento da Lei 4.504/64, a aplicação do seu art. 65 é medida de rigor.

N. 235.884 (Agravo de petição) — Capital — Agravante: Curador de Registros Públicos — Agravada: Eloísa Vicente de Azevedo Magliocco.

ACÓRDÃO

Vistos, discutidos e examinados estes autos de agravo de petição 235.884, da comarca da Capital, em que é agravante o Dr. Curador de Registros Públicos e agravada Eloísa Vicente de Azevedo Magliocco: Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

Apresentado a registro o formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados com o falecimento de José Magliocco, suscitou dúvida o Oficial do 8.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, adiando a transcrição daquele título, visto que a indigitada partilha, estabelecendo porções de tamanho inferior ao módulo regional fixado pelo INCRA, feria o disposto no art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64.

Julgada improcedente a dúvida, através do argumento principal de que o dispositivo legal referido não se aplica à divisão do condomínio, conforme pacífica jurisprudência, e que não seria lógico obrigar os interessados à dupla operação, registrar uma carta de adjudicação do imóvel comum e depois lavrar e levar a registro uma escritura de divisão só para satisfazer entendimento e interpretação já superados, interpôs o Dr. Curador o presente agravo, inconformado com tal decisão, por violar ela texto expresso em lei.

A Procuradoria-Geral da Justiça opinou pelo provimento do recurso.

O provimento se impõe, realmente, visto que a decisão impugnada foi proferida "contra legem".

Nesse sentido os textos induvidosos do art. 65, e §§, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), dentre os quais alcança notável destaque o referente à divisão proibida nas sucessões "causa mortis" e partilhas judiciais (§ 1.º), num intuito que, ademais, restou confirmado com a edição do Dec.-lei 57, de 18.11.66, cujo art. 11 reafirma a proibição mediante as expressões "transmissão a qualquer título".

A jurisprudência, por outro lado, não se mostrou discrepante a respeito; o julgado pioneiro do STF deixou bem esclarecido que a proibição se aplicava aos casos de transferência da propriedade por ato entre vivos ou por direito hereditário (RTJ 52/331), esteira a partir de então trilhada pacificamente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (RT 418/141, 419/175 e 429/132 e "Revista de Jurisprudência do TJSP" 16/92).

O ponto a ser bem compreendido, na verdade, reside na exata determinação de qual seja a divisão excluída da aplicação do dispositivo em exame, uma vez que, simplesmente, não é toda e qualquer divisão que está excluída.

A resposta está na fonte do condomínio que se pretende extinguir, isto é, no ato formador da comunhão, como muito bem ficou realçado num dos arestos acima elencados: "não poderia ... o art. 65 do Estatuto da Terra dizer respeito à divisão da coisa havida em condomínio, especialmente se o ato formador da comunhão o antecedeu".

Essa, aliás, a nota comum a todos os julgados — excluíram a divisão, quer dizer, a antecedência do condomínio em relação à vigência do Estatuto da Terra, porque a norma legal restritiva não podia ferir o direito adquirido dos comunheiros, sem proceder a todo o tempo à divisão.

Mas se o ato formador do condomínio representa transmissão da propriedade a qualquer título, por ato entre vivos ou por direito hereditário, aperfeiçoada após o advento da Lei 4.504/64, a aplicação de seu art. 65 é medida de rigor.

Vale dizer, em resumo, que a comunhão resultante de transmissão "causa mortis" da propriedade imóvel, ocorrida após 1964, não é a mesma de que tratam os julgados referidos nos autos, do que se conclui ser inviável a divisão com base na jurisprudência respectiva.

O entendimento contrário, sufragado pela sentença recorrida, no sentido da exclusão de toda e qualquer divisão do campo de aplicação do citado art. 65, representaria burla à lei, possibilidade essa prevista com perspicácia pelo legislador, que expressamente proibiu a divisão nas partilhas judiciais ou amigáveis.

Diga-se mais: a partilha não é mesmo atributiva da propriedade, mas constitui fato indiscutível que ela opera retroativamente, para alcançar o momento em que o bem incorporou-se ao patrimônio do herdeiro, em que ocorreu o ato pelo qual instalou-se a indivisão, em virtude do que se poderá dizer, na prática, que tal patrilha concretiza a transmissão visada pelo legislador, incluída na proibição.

Não se argumente, outrossim, com a letra do art. 629 do CC, visto que, por força de lei, ficou estabelecida uma limitação à faculdade aí prevista; e desde que por força de lei tornou-se indivisível o imóvel, a solução do impasse deverá ser buscada no próprio Código Civil, através da aplicação dos dispositivos pertinentes.

Nem se fale em lei injusta; ainda que estivesse o juiz diante de texto legal que assim pudesse ser qualificado, não lhe seria permitido desconhecê-lo, alterá-lo, corrigi-lo ou substituí-lo. O juiz pode e deve interpretar a lei, e assim dilatá-la, completá-la e compreendê-la, com o que ele estará melhorando o dispositivo e aperfeiçoando o direito, mas jamais poderá negá-la, isto é, decidir o contrário do que a mesma estabelece ("Hermenêutica e Aplicação do Direito", Carlos Maximiliano, p. 108, Livraria Freitas Bastos S/A, 1961).

Inviável, portanto, a pretendida transcrição, dá-se provimento ao agravo interposto, devendo a interessada, pelas vias ordinárias próprias, providenciar a correção da partilha lançada em desacordo com a expressa proibição legal.

São Paulo, 28 de agosto de 1974 — *José Carlos Ferreira de Oliveira*, pres. — *Márcio Martins Ferreira*, corregedor geral da Justiça e relator — *Gentil do Carmo Pinto*, vice-pres.

RT 479/228:

CONDOMÍNIO — Imóvel rural e indivisível — Desmembramento — Módulo — Preferência de condômino — Inexistência — Condomínio estabelecido antes da Lei 4.504/64.

Recurso extraordinário 76.633 — SP — 2.ª Turma — Recorrentes: José de Campos Figueira e sua mulher — Recorridos: Aristeu Vieira Villela e sua mulher.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos: Acordam os Ministros da 2.ª Turma do Supremo Tribunal Federal, em conformidade com a ata de julgamentos e notas taquigráficas, à unanimidade de votos, não conhecer do recurso.

Brasília, 29 de abril de 1974 — *Thompson Flores*, pres. — *Xavier de Albuquerque*, relator.

RELATÓRIO

O Min. Xavier de Albuquerque: O despacho de admissão do recurso retrata a controvérsia nestes termos (fls.): "Trata-se de ação de preferência na aquisição da parte de imóvel comum indivisível, que o autor move contra o condômino que a vendeu a estranho sem prévia oferta aos consócios. Firmou-se a demanda em que o imóvel é indivisível nos termos do Estatuto da Terra, cujo art. 65 (complementado pelo art. 11 do Dec.-lei 57/66) proíbe a divisão de imóvel rural, para fins de transmissão, em áreas inferiores ao módulo da propriedade — regra que teria sido infringida com a transação impugnada pelos autores: e, sendo indivisível "ex lege" o imóvel, não podia o condômino, nos termos do art. 1.139 do CC, vender sua parte ao estranho sem antes oferecê-la aos autores — pelo que estes pretendem, com a demanda, obter a adjudicação da cota condominial irregularmente alienada.

"A ação foi acolhida em primeira instância, mas o acórdão de fls. reformou a sentença para julgar os autores carecedores do pedido. Depois de apreciar dois agravos no auto do processo, a E. Câmara, examinando o mérito da demanda, considerou que o pedido dependia do preenchimento dos três requisitos do art. 1.139 do CC: o depósito do preço, regularmente feito (item 3), a tempestividade da demanda, ocorrente na espécie (item 4), e a indivisibilidade do imóvel, que, entretanto, não se verificava no caso, daí resultando a conclusão de carência da ação intentada.

"O recurso extraordinário dos autores, fundado nas letras "a" e "d", gira exclusivamente em torno desse último tema do acórdão, a divisibilidade do imóvel, sustentando que o aresto divergiu de julgados do Tribunal de Justiça deste Estado, além de ofender "grosseiramente a Constituição, bem como tratados e leis federais".

"O acórdão repeliu a alegação de indivisibilidade do imóvel porque, "na espécie, o condomínio do imóvel rural é anterior à Lei 4.504", que promulgou o Estatuto da Terra. "Visa a lei aos casos futuros", diz o acórdão, e por essa razão fundamental foi que afirmou inocorrer na hipótese o requisito da indivisibilidade do imóvel. Assim foi o acórdão interpretado também pelo 4.º Grupo no julgamento do recurso de revista (fls.), assentando que "é absolutamente evidenciado, por suas claríssimas expressões, que o aresto estabeleceu não ser a coisa indivisível, porque no caso o condomínio do imóvel se estabelecera anteriormente à Lei 4.504".

"Acontece que os recorrentes trouxeram para os autos o acórdão de fls. do Tribunal de Justiça do Estado, segundo o qual "nem o Estatuto nem diplomas posteriores estabeleceram que a proibição proclamada no art. 65 da Lei federal 4.504 só valeria para os condomínios que surgissem de então em diante", e "a lei nova assim só teria a respeitar a faculdade que o condômino já houvesse exercido, a de dividir"; não a tendo exercido qualquer dos co-proprietários ao tempo da lei velha, o Estatuto da Terra atinge todos os comunheiros.

"Comprovaram assim os recorrentes a ocorrência do alegado dissídio jurisprudencial, bastante para justificar o processamento do recurso. Por essa razão, e porque a grande relevância do tema debatido o aconselha enfaticamente como forma de provocar o pronunciamento final do Tribunal Excelso, determino seja o recurso processado na forma legal e nos termos da Súmula 292 do STF."

É o relatório.

VOTO

O Min. Xavier de Albuquerque (relator): Para chegarem à sustentação do seu alegado direito de prelação, os recorrentes assim raciocinaram na inicial: o imóvel ora naturalmente divisível, mas se tornou indivisível com o advento do Estatuto da Terra, posto que o seu art. 65 proibiu o desmembramento ou a divisão em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo; logo, a venda feita aos primeiros recorridos importou em venda, por condômino, de sua parte em coisa indivisível "ex lege", donde a preferência que lhes resultava do art. 1.139 do CC.

As coisas não se punham, porém, com tal simplicidade. Se o imóvel fosse, efetivamente, indivisível, por força do art. 65 do Estatuto da Terra, a conseqüência seria a nulidade da alienação das porções em questão, nos termos do art. 11, § 1.°, do Dec.-lei 57/66, pelo que os recorrentes não poderiam pretender exercitar prelação a partir do ato nulo. Teriam, no máximo, ação para declarar a nulidade, não para tirar proveito dela.

Dir-se-á que a alienação, se transferida para eles recorrentes, ficaria relevada da nulidade, pois são consortes no imóvel. Sucede que a mesma causa de remissão da nulidade favoreceria os primeiros recorridos, como a sentença chegou a reconhecer, uma vez que são proprietários de prédio confrontante (art. 11, § 2.°, do Dec.-lei 57/66).

A causa, em suma, assumiu aspectos que se não podiam resolver na pura alternativa teórica do pretendido conflito jurisprudencial. O acórdão que justificou o processamento do recurso limitou-se ao exame da questão de Direito Intertemporal, tendo ficado muito aquém das dimensões do litígio solvido pelo acórdão recorrido.

Não conheço do recurso.

EXTRATO DA ATA

Decisão: Não conhecido, unânime.

Presidência do Min. Thompson Flores. Presentes à sessão os Mins. Antônio Néder e Xavier de Albuquerque. Licenciado o Min. Barros Monteiro, pres. Ausente, justificadamente, o Min. Bilac Pinto. Subprocurador Geral da República, o Dr. Oscar Correa Pina.

RT 485/392:

MÓDULO RURAL — Observância deste, inclusive no caso de divisão para extinção do condomínio — Nulidade de registro efetuado com infração da legislação agrária.

Vistos.

Trata-se de correição parcial extraordinária, provocada pelo INCRA, objetivando atos do 2.° Tabelião de Notas e Anexos da comarca de Itativa e do Oficial do Registro de Imóveis da mesma comarca que, respectivamente, a 13.3.74 e a 2 de maio do mesmo ano, deram curso a divisão geodésica de imóvel rural com violação dos limites de módulos impostos pela legislação agrária, o primeiro lavrando e o outro registrando a respectiva escritura.

Invocou o tabelião julgado do STF, prolatado no RE 66.409 (RTJ 52/331), no sentido de que a proibição só se aplica nos casos de transmissão de propriedade, porque a lei dizia "para fins de transmissão a qualquer título". Ora, conclui, na divisão não há transmissão da propriedade: "apenas se estrema e se separa o que a cada condômino toca na coisa antes indivisa".

Essa doutrina, todavia, não subsistiu, segundo mostra o reclamante, vindo aquela mesma Suprema Corte, no RE 78.048, a dispor que "é inadmissível a divisão da gleba em quinhões menores do que os módulos, ainda que para fazer cessar o

condomínio entre os co-proprietários". E explica: o fim da lei é o de evitar a proliferação de minifúndios antieconômicos, e deve preponderar sobre a literalidade do dispositivo.

Nem há que cogitar da anterioridade do condomínio. O tabelião informa que a sucessão, gênese deste, foi aberta a 6.12.65. A proibição desmembratória vinha do Estatuto da Terra, de 1964, art. 65, focalizando, desde então, a partilha na sucessão "mortis causa" (§ 1.º).

Não há apenamento a impor. A confusão, que se estabeleceu no tema, é própria das épocas de transição e revisão de conceitos. A ela, nem os mais altos magistrados lograram escapar. E razoável que os serventuários, orientando-se por exegeses que lhes foram comunicadas, errassem simplesmente, sem pretenderem burlar a vedação legal.

A divisão e as transcrições, porém, são nulas (CC, art. 145, V). A nulidade está cominada no art. 11, § 1.º, do Dec.-lei 57/66, reafirmada no art. 8.º, § 3.º, da Lei 5.868/72. Leis anteriores aos atos atingidos, portanto. Para os respectivos cancelamentos, expeçam-se ordens aos serventuários, a serem encaminhadas por intermédio da Corregedoria Permanente.

Publique-se, para conhecimento de todos os serventuários do Estado, como orientação normativa.

São Paulo, 19 de março de 1976 — *Acácio Rebouças*, corregedor geral.

RTJ 73/860:

Recurso Extraordinário 78.048 — SP — 1.ª Turma — Rel. Min. Aliomar Baleeiro — Recorrentes: Mafalda Rosolem Ament e outros — Recorridos: Isidoro César Rosolem e outros.

Estatuto da Terra — Art. 65 — Divisão da gleba.

1. "Ex vi" dos arts. 65 da Lei 4.504/64 e 11 do Dec.-lei 57/66, *é inadmissível a divisão da gleba em quinhões menores do que os módulos, ainda que para fazer cessar o condomínio entre os co-proprietários.*

2. O fim da lei, no caso, é o de evitar a proliferação de minifúndios antieconômicos, e deve preponderar sobre a literalidade do dispositivo.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos: Acordam os Ministros da 1.ª Turma do Supremo Tribunal Federal, na conformidade da ata de julgamentos e notas taquigráficas, à unanimidade de votos, não conhecer do recurso.

Brasília, 17 de maio de 1974 — *Luiz Gallotti*, pres. — *Aliomar Baleeiro*, relator.

RELATÓRIO

O Min. Aliomar Baleeiro: Os recorrentes, com base no art. 629 do CC, pretendem a divisão judicial de um imóvel rural, cadastrado no IBRA com a área de 72,6 ha — Módulo 33. Pertence a oito condôminos.

Entendem os recorridos, co-proprietários, ser inviável a pretensão, em face do art. 65 da Lei 4.504/64.

2. A 6.ª Câmara Cível do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, unânime, a fls., reformando sentença inicial (fls.), decretou a carência da ação, tendo em vista que o Estatuto da Terra não admite a divisão em área inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural, além de a comunhão em causa ter sido estabelecida em 1970, após a plena vigência da Lei 4.504/64.

3. Daí o recurso extraordinário dos promoventes, a fls., trazendo para prova do dissídio julgados publicados nas RT 438/146, 418/141, 419/175 e 412/172 e RTJ 52/331.

4. O recurso foi admitido a fls.

5. A fls., Dr. Mauro L. Soares, pela Procuradoria-Geral da República, opina pelo não conhecimento, em virtude do valor ínfimo da causa. No mérito, pelo não provimento, apoiado na Súmula 291.

É o relatório.

VOTO

O Min. Aliomar Baleeiro (relator): À causa, iniciada em 4.8.72, foi atribuído o valor de Cr$ 4.000,00 (fls.) e o v. acórdão de fls. confirmou a sentença de primeiro grau.

2. É certo que os recorrentes, a fls., invocam o v. acórdão do STF, na RTJ 52/331, citado noutros da RT 418/141 e 419/175.

Mas o fazem sucintamente pela breve alusão desses outros julgados. Evidentemente, sem o menor apreço ao art. 305 do Regimento Interno e à Súmula 291.

3. Li, porém, o padrão do STF, que é o v. acórdão no RE 66.409 - RS, de 12.11.69, Adaucto Cardoso, cuja ementa resume o conteúdo: "Estatuto da Terra. Módulo — Área mínima — Ação divisória e demarcatória.

"A proibição de desmembramento do imóvel em área de tamanho inferior ao cociente da área total pelo número de módulos constantes do certificado de cadastro só se aplica aos casos de transferência da propriedade por ato entre vivos ou por direito hereditário, excluída a divisão do condômino. Aplicação dos arts. 65 da Lei 4.504/64 e 11 do Dec.-lei 57/66."

Razoável, por igual, a interpretação do v. acórdão recorrido, que abandona a literalidade e busca a luz no fim da lei.

Entre duas interpretações razoáveis, uma necessariamente é a melhor e impõe-se se confrontadas ambas. Nesse caso, desaparece a tolerância da súmula que, considerando uma inteligência isolada, a admite ainda que não seja a melhor, se razoável.

É incontestável que o Estatuto da Terra tem como finalidade precípua uma reforma agrária e uma política rural que evitem os dois males geminados da estrutura agrícola brasileira: a convivência do latifúndio com o minifúndio.

Nesse padrão, dois casais eram os únicos proprietários duma gleba e um deles pediu a divisão impugnada pelo outro, porque cada metade não atingiria o módulo local.

4. Não conheço do recurso, em obediência aos arts. 305, 307, IV, e 22, § 1.°, do Regimento Interno.

Mas, se os eminentes Juízes dele conheceram, nego-lhe provimento. É certo que o dispositivo diz: "Para fins de transmissão a qualquer título, nenhum imóvel poderá ser desmembrado ou dividido etc.". Poder-se-á, razoavelmente, interpretar como fez o padrão, que, "a contrario sensu", é indivisível a gleba se o co-proprietário não visa à transmissão.

Em Santa Catarina, p. ex., os lotes iniciais de 25 ha da colonização alemã de há um século, como, o do Dr. Blumenau, geraram, por efeito das partilhas do Código Civil, parvifúndios que não bastam a ocupar a atividade duma família, nem a alimentá-la. A extrema divisão engendrou a lavoura de mera subsistência de tipo caboclo das áreas empobrecidas do Nordeste. O Estatuto da Terra pretende impedir essa pulverização do fundo agrário, estabelecendo aqueles módulos indivisíveis.

No caso dos autos, cada co-proprietário viria a receber menos de 7 ha e menos de 400 laranjeiras, quinhão tão exíguo que não se conciliaria com a atividade

econômica racional. Isso, aliás, já reconhecia um marxista, como Karl Kautski, quando analisou a reforma agrária ao apagar das luzes do século XIX.

Dividida a gleba pelos oito comunheiros, nenhum dos quais se poderia manter nela, nada impediria a transmissão dos quinhões. O Estatuto da Terra quer impedir esse fracionamento e, a meu ver, tanto para transmissão imediata quanto para a posterior em duas etapas. O que a lei quer evitar diretamente também o quer por via oblíqua.

De qualquer modo, penso que o STF deve fixar o sentido daquela vedação, isto é, se ela se refere apenas ao caso de parcelamento por transmissão ou se, também, como penso, quando se pretende a divisão do art. 629 do CC.

EXTRATO DA ATA

RE 78.048 — SP — Rel. Min. Aliomar Baleeiro — Recorrentes: Mafalda Rosolem Ament e outros. Recorridos: Izidoro Cézar Rosolem e outros.

Decisão: Não conhecido. Unânime.

Presidência do Min. Luiz Gallotti. Presentes à sessão os Mins. Oswaldo Trigueiro, Aliomar Baleeiro, Djaci Falcão, Rodrigues Alckmin e o Dr. Oscar Correa Pina, Procurador-Geral da República, substituto.

Brasília, 17 de maio de 1974 — *Alberto Veronese Aguiar*, secretário.

RT 487/60:

DIVISÃO — Gleba de terra — Quinhões inferiores ao módulo — Admissibilidade — Comunhão anterior ao Estatuto da Terra.

Admite-se a divisão de gleba de terra, em quinhões inferiores ao módulo do INCRA, quando a origem da comunhão é anterior ao Estatuto da Terra.

N. 243.494 — Novo Horizonte — Apelantes: Luís Rodrigues e sua mulher — Apelado: Jesus Balero Galego.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 243.494, da comarca de Novo Horizonte, em que são apelantes Luís Rodrigues e sua mulher, Isabel Balero Rodrigues, sendo apelado Jesus Balero Galego: Acordam, em 2.ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de São Paulo, por votação unânime, adotado o relatório de fls. como parte integrante deste, negar provimento ao recurso. Custas na forma da lei.

A sentença, muito bem lançada, adotou a melhor solução para o caso, ou seja, a de que é possível a repartição de glebas rurais, mesmo em partes menores que a dos módulos do INCRA, quando se trate de divisão de imóvel cuja origem da comunhão seja anterior à data da entrada em vigor do Estatuto da Terra.

Aliás, sobre isso já não insistem os apelantes, que se limitam a alegar, no seu recurso, inépcia da inicial e inconvenientes da pretendida divisão.

Mas a inicial não é inepta, como bem demonstrada na sentença, e, quanto à inconveniência da divisão, na verdade não se vislumbra como possam dois quinhões, de cinco alq. cada um, transformar-se em faixas de terras sem qualquer valor econômico.

Consoante ainda bem anotado na decisão recorrida, a planta de fls. evidencial que efetivamente os quinhões possivelmente assumirão o aspecto de duas faixas; mas nem por isso deixarão, de forma alguma, de ser exploráveis e de ter igual valor econômico.

Não há como obstar-se à pretendida divisão, que só poderá ir ao encontro dos legítimos interesses de ambas as partes, mesmo porque a regra é a divisibilidade, sendo exceção a comunhão.

E do aduzido, pois, o improvimento da apelação, para que prossiga a ação em seus termos ulteriores, tal qual decidiu a sentença apelada.

São Paulo, 5 de agosto de 1975 — *Lafayette Salles Júnior*, pres. — *Gonzaga Júnior, relator* — Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. Batalha de Camargo e Alves Braga.

RT 491/204:

DIVISÃO — Quinhões inferiores ao módulo — Carência — Apelação não provida.

Não pode ser dividido imóvel rural em quinhões inferiores ao módulo — Carência — Apelação não provida.

Não pode ser dividido imóvel rural em quinhões inferiores ao módulo (RT 460/118-119).

Apelação cível 569/75 — Apucarana — Apelantes: José Lopes e sua mulher — Apeladas: Elisa Morikawa e outra.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 569/75, de Apucarana, em que são José Lopes e sua mulher apelantes e Elisa Morikawa e Benedita Cardoso Massei apeladas: Acordam os Juízes da 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado do Paraná, sem divergência de votos, negar provimento ao recurso para confirmar, em todos os seus termos, a jurídica decisão de primeiro grau.

Trata-se de ação divisória concernente a área de terras rurais, constituídas de 10 alq. em condomínio, pertencendo 7,50 alq. aos apelantes e o restante às apeladas, visto não convir, aos primeiros, continuar em condomínio.

Respondendo aos termos da mesma ação, as apeladas, além de argüirem inépcia da peça vestibular pela ausência de prova dominial, invocaram carência, eis que se trata de imóvel indivisível, por força da regra do art. 65 do Estatuto da Terra, visto que as frações resultantes da divisão serão inferiores ao módulo estabelecido pelo INCRA.

O processo teve andamento um tanto tumultuado, até que os apelantes o instruíram devidamente, ensejando ao digno Julgador singular que conhecesse, de plano, da questão, por se tratar de matéria exclusivamente de direito, resultando disso a carência da ação, sob o fundamento de que, em sendo fração mínima de parcelamento do município, fixada pelo INCRA, de 25 ha, enquanto o objeto da divisão é inferior a tal dimensão (10 alq.), o imóvel seria desmembrado em áreas de tamanho inferior a tal módulo, contrariando, assim, a apontada regra do Estatuto da Terra, cujo objetivo é evitar proliferação de minifúndios antieconômicos.

Inconformados com o decisório, os vencidos postulam integral reforma, valendo-se de pronunciamento de representante do próprio INCRA, interpretativo do art. 8.º da Lei 5.868, de 12.12.72, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, segundo o qual a proibição do desmembramento só diz respeito a propriedade rural não cadastrada certo que a objeto do pedido inaugural se encontra regularizada e desmembrada perante o INCRA.

De seu turno, os vencedores renovam argumentos em prol da indivisibilidade jurídica, registrando que, nos termos da Lei 5.868/72, nenhum imóvel poderá ser desmembrado ou dividido em área inferior ao módulo, salvo no caso de confrontantes, desde que o imóvel do qual se desmembre continue com área igual ou superior ao módulo.

Na realidade, o recurso não pode prosperar.

A proibição legal constante do Estatuto da Terra, repetida, aliás, pela Lei 5.868, de 12.12.72 (fls.), não ampara nem permite a pretensão dos apelantes, visto existir, conseqüentemente, aquilo que as apeladas denominaram, acertadamente, de "indivisibilidade jurídica".

Como se vê do petitório inaugural, os apelantes tornaram-se proprietários, "por herança, adjudicação e aquisição, de uma área de terras rural correspondente a 7,50 alq. paulistas, ou seja, 181.500 m²", mas, alegando que uma das apeladas tem direito

a 1 alq., consideram-se proprietários de 6,50 alq. paulistas, ou seja, 157.300 m², num total de 10 alq., cuja divisão pleiteiam.

Mas, em que pese o documento de fls. mera opinião, embora respeitável, de simples servidor do INCRA, sem o condão de obrigar em juízo, a decisão de primeira instância deu a interpretação segura, correta e legal à questão suscitada pelas partes litigantes, notadamente quando afirma, "verbis": "No caso, a fração mínima de parcelamento do município, fixado pelo INCRA, é de 25 ha, enquanto que a área objeto da divisão é inferior a essa dimensão (10 alq.).

Além disso, o condomínio foi constituído, após o advento do Estatuto da Terra, por sucessão "causa mortis" e por compra (cf. docs. de fls.). Logo, é inadmissível o pedido" (fls.).

E depois: "Enfim, se admitido o pedido dos autores e em conseqüência atendida a exigência legal de transcrição da decisão (cf. art. 532, I, do CC), o imóvel será desmembrado em áreas de tamanho inferior ao módulo previsto pelo INCRA, o que é vetado por lei" (fls.).

Daí por que em caso análogo o Tribunal de Justiça de São Paulo, por sua 1.ª Câmara Cível, houve por bem proclamar, em ementa: "Divisão — Quinhões inferiores ao módulo — Violação do art. 65 do Estatuto da Terra — Carência da ação. Não pode ser dividido imóvel rural em quinhões inferiores ao módulo" (RT 460/118-119).

Pelo exposto, muito embora a manifestação de fls. procure distinguir entre imóvel não cadastrado no INCRA e imóvel recadastrado, para efeito da proibição legal que conduz à indivisibilidade jurídica, entende a Câmara que as normas do Estatuto da Terra e da Lei 5.868/72 impedem qualquer parcelamento em área inferior ao módulo rural.

Por tais fundamentos o apelo é repelido e, assim, confirmada a sentença de fls.

Curitiba, 5 de novembro de 1975 — *Renato Pedroso*, pres. — *Plínio Cachuba*, relator — *Alceu Machado.*

RT 495/96:

ESTATUTO DA TERRA — Módulo rural — Restrição do art. 65 da Lei 4.504/64 — Norma de ordem pública — Finalidade — Inteligência do dispositivo supra.

DIVISÃO — Condomínio anterior à vigência da Lei 4.504/64 — Sujeição à restrição do respeito ao módulo rural — Dúvida procedente.

ESTATUTO DA TERRA — Condomínio — Cadastro de área relativa à parte ideal do herdeiro — Distinção da parte mínima de fracionamento.

DIVISÃO — Imóvel rural — Fracionamento em quinhão inferior ao módulo regional — Inadmissibilidade.

O art. 65 da Lei 4.504/64 é de ordem pública. Tem por fim evitar a proliferação de minifúndios antieconômicos, impedindo a divisão da gleba rural em quinhões de área menor que a prevista para o módulo, ainda que para cessar o condomínio entre co-proprietários.

Todos os imóveis rurais são objeto de cadastro, permitindo a lei que se cadastrem, individualmente, as partes ideais de cada herdeiro, como se houvesse divisão, o que não implica anuência para divisão em desacordo com o módulo constante desse mesmo cadastro.

Impede o registro de escritura de divisão de imóvel rural o seu fracionamento em área inferior ao módulo regional.

Apelação cível 256.054 — Salto — Apelante: Antônio Rossi — Apelado: Oficial do Registro de Imóveis.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 256.054, da comarca de Salto, em que é apelante Antônio Rossi e apelado o Oficial do Registro de Imóveis: Acordam os Membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, adotado o relatório de fls., negar provimento, pagas as custas "ex lege".

1. A sentença de fls., acolhendo dúvida do Oficial do Registro de Imóveis de Salto, impediu o registro da escritura de divisão amigável, firmada entre o apelante e sua mulher e outros, aos 22.6.76, nas fls. 52-58 do Livro 224 das Notas do 1.º Ofício de Capivari, pois das glebas resultantes, nessa divisão, duas acabaram perfazendo área inferior ao módulo rural, infringindo o art. 65 do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64).

Em suma, o apelante sustenta que a restrição do módulo rural não se aplica nas hipóteses de comunhão estabelecida anteriormente ao advento do Estatuto da Terra, sendo certo que os julgados existentes sobre a matéria só cuidam de obstar à divisão infringente do módulo nos condomínios gerados após vigência da Lei 4.504/64, deixando a entender que os anteriores não sofrem as restrições do referido art. 65, ressalvados os direitos adquiridos no art. 46, § 6.º, do mesmo diploma.

2. A tese não comporta acolhida.

É certo que os julgados publicados sobre o tema, o que inclui a orientação normativa da Corregedoria Geral da Justiça, estampada a fls., apreciaram hipóteses de divisão de condomínios rurais estabelecidos após a vigência do Estatuto da Terra. Também é exato que, no caso dos autos, a comunhão surgiu em 1954, no inventário dos bens deixados por Luíza Angelina Rossi (cf. fls.) 10 anos antes da Lei 4.504/64.

Ocorre, entretanto, que o art. 65 da Lei 4.504/64 é de ordem pública. Tem por fim evitar a proliferação de minifúndios antieconômicos, impedindo a divisão de gleba rural em quinhões de área menor que a prevista para o módulo, ainda que para cessar o condomínio entre co-proprietários. A orientação foi firmada pelo STF, no julgamento do RE 78.048, não havendo por que ignorá-lo, na espécie.

O apelante pretende escudar-se no direito adquirido, pelo fato de o condomínio anteceder o Estatuto da Terra. Este, entretanto, não é o melhor prisma para o enfoque do problema.

Assim como os condôminos tinham direito à divisão, o proprietário exclusivo da gleba também tinha direito ao fracionamento da sua propriedade. Antes da Lei 4.504/64, esses direitos eram exercidos sem as restrições por esta criadas (art. 65). Não existiam os chamados módulos rurais, sendo praticamente livres os fracionamentos da propriedade. *Assim, quem os exerceu até o advento do Estatuto da Terra (em escritura ou ação divisória) tem a proteção do direito adquirido. Mas depois da Lei 4.504/64, o direito do condômino à divisão, assim como o direito do proprietário ao fracionamento, sofrem a restrição do respeito ao módulo rural.*

Outrossim, não se confundem o cadastro da área relativa à parte ideal do herdeiro (art. 46, § 6.º) com a parcela mínima de fracionamento, representada pelo módulo (art. 46, § 1.º, "a"). *Todos os imóveis rurais são objeto de cadastro, permitindo a lei que se cadastrem, individualmente, as partes ideais de cada herdeiro, como se houvesse divisão, o que não implica anuência para divisão em desacordo com o módulo constante desse mesmo cadastro.* De qualquer forma, o certificado de cadastro do apelante prevê o módulo de 13,5 ha (fls.), o que impede o registro da sua escritura de divisão do imóvel em glebas de 19,36 ha, 9,68 ha e 9,68 ha, respectivamente. As duas últimas infringem a restrição legal, carecendo de expressa autorização do INCRA, que não foi obtida.

Assim, negam provimento, mantida a sentença.

São Paulo, 8 de novembro de 1976 — *Gentil do Carmo Pinto,* pres. — *Acácio Rebouças,* corregedor geral e relator — *Dimas de Almeida,* vice-pres.

RT 502/106:

DIVISÃO — Imóvel rural — Área inferior ao módulo regional atribuída a um dos condôminos — Escritura que não se acha em condições de registro.

Obsta à extinção do condomínio a circunstância de receber um dos condôminos área inferior ao do módulo regional, fixado pelo INCRA.

Apelação cível 260.582 — Piedade — Apelante: Satoshi Sakeguti — Apelado: Oficial do Registro de Imóveis.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 260.582, da comarca de Piedade, em que é apelante Satoshi Sakeguti, apelado o Oficial do Registro de Imóveis: Acordam, em sessão do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, integrado neste o relatório de fls., negar provimento ao recurso, pagas as custas na forma da lei.

A escritura pública de divisão amigável de fls. se ressente de falhas que lhe tolhem o ingresso no registro imobiliário.

O título consigna que os contratantes, por força de diversas transcrições derivadas, houveram, em comunhão, um imóvel rural, sito no bairro do Douradinho ou Turvinho, com a área total de 75,02 ha ou 31 alq, mais ou menos, dos quais 25 alq ficaram pertencendo ao casal de Itaru Miyake e os restantes 5 alq ao casal de Nobuki Tanaka. Consigna, também, que, em virtude de levantamento perimétrico, procedido a mando dos contratantes, ficou apurado, extrajudicialmente, que a área correta do imóvel comum seria 61,30 ha ou 25,35 alq. e não como constou dos registros aquisitivos, razão pela qual, por força da divisão contratada amigavelmente, coube ao casal de Itaru Miyake um imóvel com a área de 49,26 ha ou 20,35 alq e ao casal de Nobuki Tanaka o remanescente com a área de 12,10 ha ou 5 alq.

Obsta à extinção do condomínio, como convencionado, a circunstância de receber o casal de Nobuki Tanaka área inferior à do módulo regional, fixado pelo INCRA. O anterior cadastramento dessa área, como propriedade rural exclusiva, é irrelevante, porque não afasta a expressa proibição legal de desmembramento da propriedade estabelecida no Estatuto da Terra.

Verifica-se, ademais, divergência de característicos, no que concerne à área, entre os dados constantes do título apresentado e os que figuram no Registro de Imóveis, lançados quando da transcrição dos títulos aquisitivos. Nessas condições, o título deixa de cumprir o requisito da continuidade, reputando-se irregular (Lei 6.015/73, art. 225, § 2.º). Não pode ser admitido.

Impõe-se preliminar retificação do registro anterior; esta terá de ser feita por despacho judicial, observadas as cautelas legais (art. 213 da citada lei).

A questão por último colocada pelo Dr. Procurador da Justiça (fls.) fica para exame na comarca, pela Corregedoria Permanente, à vista dos elementos que os interessados possam oferecer, quando vencidos os óbices já agora opostos à admissão do título.

São Paulo, 6 de junho de 1977 — *Carmo Pinto,* pres. — *Acácio Rebouças,* corregedor geral e relator — *Dimas de Almeida,* vice-pres.

RT 506/117:

DIVISÃO — Imóvel rural — Glebas que passariam a ser inferiores ao módulo da região — Impossibilidade do registro da respectiva escritura — Aplicação do art. 65 da Lei 4.504/64.

Depois do advento da Lei 4.504/64, o direito do condômino à divisão, assim como o direito do proprietário ao fracionamento, passaram a sofrer a restrição do respeito ao módulo rural.

Apelação cível 261.329 — Descalvado — Apelantes: José Antônio Colucci e sua mulher e outros — Apelado: Oficial do Registro de Imóveis.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 261.329, da comarca de Descalvado, em que são apelantes José Antônio Colucci e sua mulher e outros e apelado o Oficial do Registro de Imóveis: Acordam os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, adotado o relatório de fls., negar provimento, pagas as custas "ex lege".

Trata-se de escritura divisória de imóvel rural, da qual resultam glebas inferiores à fração mínima de parcelamento, ou módulo da região. Este é de 13 ha, ao passo que uma das glebas resultantes é composta dos quinhões formados pelas áreas de 0,8255 ha e 5,4512 ha (cf. fls. e fls.).

A matéria foi bem apreciada na sentença, que os argumentos da apelação não abalam, não justificando a alteração da jurisprudência firmada neste Conselho.

Não importa que a comunhão, que se pretende dissolver, seja anterior à vigência do Estatuto da Terra. O art. 65 da Lei 4.504/64, é de ordem pública. Tem por fim evitar a proliferação de minifúndios antieconômicos, impedindo a divisão de gleba rural em quinhões de área menor que a prevista para o módulo, ainda que para cessar o condomínio entre co-proprietários. A orientação foi firmada pelo STF, no julgamento do RE 78.048, não havendo por que ignorá-la.

Não é o direito adquirido prisma adequado para o enfoque do problema. Assim como os condôminos tinham direito à divisão, o proprietário exclusivo da gleba também tinha direito ao fracionamento da sua propriedade. Antes da Lei 4.504/64, esses direitos eram exercidos sem restrições. Não existem os chamados módulos rurais, sendo praticamente livres os fracionamentos da propriedade. Assim, quem os exerceu até o advento do Estatuto da Terra, com título devidamente transcrito, tem a proteção do direito adquirido. Depois, porém, dessa lei, o direito do condômino à divisão, assim como o direito do proprietário ao fracionamento, passaram a sofrer as restrições do respeito ao módulo rural.

Também não se confundem o cadastro da área correspondente à parte ideal do herdeiro (art. 46, § 6.º) com a parcela mínima de fracionamento determinada pelo módulo (art. 46, § 1.º, "a"). Todos os imóveis rurais são objeto de cadastro, permitindo a lei que se cadastrem, individualmente, as partes ideais de cada herdeiro, como se houvesse divisão, o que não implica divisão em desacordo com o módulo.

Sob esse aspecto, há, nos autos, a manifestação do próprio INCRA, em caso análogo (fls.): "O fato de os interessados compradores de partes da área em questão terem conseguido lançamento de imposto territorial rural individual em suas frações não autoriza o registro desta, vez que o lançamento do imposto territorial rural é feito com base na declaração cadastral e é meramente atributivo de valor, não reconhecendo nenhuma jurídica situação dominial. Verificado, pelo Cartório de Registro, que os lançamentos de imposto territorial rural feriam o módulo da área originária, deveria ele exigir a respectiva autorização desta autarquia para que assim pudesse transcrevê-las..."

Essa orientação, a prevalecer na hipótese, foi adotada pelo Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Ap. 251.544, de Santa Cruz do Rio Pardo (cf. "Revista de Jurisprudência do TJSP" 42/403) e em outros julgados. Sem expressa autorização do INCRA é inviável o registro da escritura divisória de fls., ficando mantida a sentença de primeiro grau.

São Paulo, 27 de junho de 1977 — *Carmo Pinto,* pres. — *Acácio Rebouças,* corregedor geral e relator — *Dimas de Almeida,* vice-pres.

DOE de 21 de julho de 1978:

Apelação cível 271.194 — Serra Negra — Apelante: Fernando Aparecido Franco de Godoy — Apelado: Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da comarca.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 271.194, da comarca de Serra Negra, em que é apelante Fernando Aparecido Franco de Godoy e apelado o Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da comarca: Acordam, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas "ex lege".

1.º Não se verga o recorrente à r. sentença que, acolhendo dúvida, denegou registro a instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel rural, sob fundamento de que envolvia desmembramento em área inferior à do módulo regional. Sustenta o recurso que, por força de decisão judicial, se reconhecera posse do apelante sobre a coisa, desde antes do advento da Lei 5.868, de 12.12.72, estando essa cadastrada como unidade rural autônoma.

2. Inconvincente o recurso.

Conquanto não se controverta que decisão judicial, emanada em ação de imissão na posse, tenha reconhecido que, por obra de contrato particular anterior, o ora recorrente já se localiza numa área de 18.000 m², dentro da gleba maior não se autoriza o registro do instrumento apresentado.

A posse do recorrente data de 1971, quando a teria recebido por força de instrumento precedente, celebrado com o antigo proprietário da área maior (fls). O desmembramento, aliás, subordinado nesse contrato à aprovação do INCRA (fls.), já não poderia consumar-se, segundo o princípio da indivisibilidade legal, então vigorando na forma do art. 65 da Lei 4.504, de 30.11.64, e art. 11 do Dec.-lei federal 57, de 18.11.66. O recurso argumenta como se a prescrição de desmembramento ou divisão em áreas autônomas, de tamanho inferior ao módulo, tivesse sido introduzida pela Lei 5.868, de 12.12.72, quando esta, na verdade, buscando contornar as inconveniências advindas de conhecido pronunciamento do STF (RTJ — 52/331), revogou aquele art. 11 para reafirmar, ainda mais incisivamente, o mesmo princípio (cf. Fernando Pereira Sodero, "O Módulo Rural e suas Implicações Jurídicas", São Paulo, ed. LTr, 1975, p. 133, n. 23, I).

Pouco se dá, por conseguinte, que o desmembramento tenha sido convencionado com o antigo proprietário, antes da superveniência da Lei 5.868/72. Era inoperante, nesse passo, o instrumento primitivo muito embora, com base nele, não tenha prosperado a ação de imissão na posse, intentada contra o ora apelante, e se haja expedido certificado de cadastro. A decisão judicial não apreciou a validade do desmembramento, limitando-se a reconhecer estado possessório datante de 1971. *E não será preciso insistir em que expedição de correspondente certificado de cadastramento, predisposto a finalidades administrativas, não tem virtude para transpor o princípio da indivisibilidade legal.* Oportuno realçar, a propósito, que o instrumento agora apresentado sequer respeita o conteúdo da avença originária, no que toca à área prometida, reduzindo-a a dimensão inferior àquela constante do cadastramento (fls.), por certo uma das causas da manifestação contrária do INCRA à regularidade do negócio (fls.). No contexto, só quadraria o registro se se tratasse de título de convalidação de desmembramento anterior à vigência do Estatuto da Terra, ou de formalização de negócio com área remanescente de loteamento inscrito até a publicação da Lei 4.947, de 6.4.66 (art. 1.º da Lei 5.672, de 2.7.71). Não se desenhando nem uma coisa nem outra, era de rigor a denegação do registro.

A solução está em, demonstrada a transformação da área rural em urbana, consoante se praceia, proceder à averbação preliminar da circunstância, observando-se as exigências legais (cf. "Revista de Jurisprudência do TJSP", Lex, 33/317-318).

3. Do exposto: Acordam, por votação unânime, negar provimento ao recurso, para que subsista a r. sentença apelada, inclusive por seus fundamentos. Custas "ex lege".

São Paulo, 29 de junho de 1978 — *Acácio Rebouças*, pres. — *Humberto de Andrade Junqueira*, corregedor geral e relator — *Young da Costa Manso*, vice--pres.

ATA DOS TRABALHOS DA 2.ª COMISSÃO

RELATÓRIO DA 2.ª COMISSÃO DE ESTUDOS DO V ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL — Tema: "O imóvel rural", João Pessoa — PB, 3.10.78

A abertura da sessão se deu às 9:30 h, sendo a Mesa formada pelas seguintes pessoas: Presidente: José Soares da Silva, Cachoeiro de Itapemirim — ES; Secretário: Arsênio Serrou Camy, Aquidauana, MT do Sul; Relator: José Augusto Alves Pinto, Araucária, PR; Convidado Especial: Dr. Caio Hílton de Freitas, Advogado do INCRA.

Logo após, iniciando nossos trabalhos, tivemos a apresentação do trabalho da colega Myrthes de Araújo Ventura, Itabira — MG, sobre "A desapropriação e a sistemática do registro imobiliário" (Cartas de Adjudicação — Quebra dos princípios de continuidade e especialidade), o qual ensejou inúmeras perguntas e debates, seguindo-se no final a leitura da sugestão apresentada pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, sobre o controvertido assunto, sugerindo que, na perícia, o perito e assistentes técnicos indiquem: a) que imóveis compõem aquele objeto do pedido; b) quais as transcrições ou registros, ou, ainda, a afirmação de suas inexistências; c) qual a área remanescente e, uma vez aprovada aquela proposta, fossem tomadas providências junto aos Tribunais de Justiça e em especial junto à Justiça Federal para que, nas ações de desapropriação, figurem como quesitos obrigatórios questões que possibilitem na expedição das cartas aqueles elementos indispensáveis ao seu registro.

Tivemos em seguida a participação do Dr. Caio Hílton de Freitas, DD. Advogado do INCRA, versado exclusivamente em aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, o qual fez diversas considerações sobre o tema. Seguiram-se diversas perguntas e debates sobre o assunto, destacando-se o problema de aquisições de pessoas estrangeiras casadas com brasileiras ao ponto de se indagar da necessidade ou não da autorização do INCRA, segundo a legislação vigente, para que as pessoas brasileiras possam se casar com estrangeiros.

O Sr. Presidente encerrou a primeira parte dos trabalhos marcando sua reabertura para as 15 h.

Na reabertura dos trabalhos tivemos, através deste Relator, a apresentação do tema: "Registro de desmembramentos rurais inferiores à fração mínima de parcelamento". Após diversos debates concluiu-se ser este perfeitamente possível, desde que, após a constituição do condomínio, os co-proprietários mudem a destinação ou o tipo de exploração a fim de junto ao INCRA baixar a fração mínima de parcelamento para um valor compatível com a futura divisão amigável.

Continuando com nossos trabalhos foi-nos apresentado um excelente trabalho sobre "Desmembramentos rurais — Imóveis rurais — Loteamentos rurais", de autoria do Bel. Cláudio Fioranti, de Serra Negra — SP. Após sua explanação, seguiram-se

os debates sobre: desmembramentos para fins rurais, desmembramentos para fins urbanos, desmembramentos para fins de urbanização, Legislação e documentação.

Em seguida tivemos as despedidas do Dr. Elvino Silva Filho, DD. Presidente do IRIB, o qual transmitiu o honroso cargo ao Dr. Tabosa de Almeida, DD. Oficial do Registro de Imóveis de Recife — Pernambuco.

Divulgamos o Curso sobre Legislação Agrária, patrocinado pelo INCRA através de convênio com o IBAM, o qual tem por objetivo uma maior divulgação dessa legislação. O mesmo é gratuito, por correspondência em 10 lições.

Pelo Sr. Presidente foi submetida à votação a sugestão apresentada pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, tendo a mesma sido aprovada por unanimidade de votos.

Finalizando, tivemos um total de 25 perguntas escritas, bem como um elevado número de outras feitas verbalmente.

Era o que tínhamos a relatar.

3.ª COMISSÃO

"INCORPORAÇÃO DE PRÉDIOS EM CONDOMÍNIO"

Presidente — *JOÃO MARTINS DA COSTA NETTO* — Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador — BA

Secretário — *ARNALDO VOSGERAU* — Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais — PR

Relator — *GERALDO MALVAR* — Oficial Interino do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Brasília — DF

3.ª COMISSÃO

"INCORPORAÇÃO DE PRÉDIOS EM CONDOMÍNIO"

Presidente — JOÃO MARTINS DA COSTA NETTO — Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador — BA

Secretário — ARNALDO VOSGERAU — Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais — PR

Relator — GERALDO MALVAR — Oficial Interino do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Brasília — DF

TERRENOS DE MARINHA

NELSON LOBO
Oficial de Registro de Imóveis
de São Vicente — SP

JUSTIFICATIVA

Uma rápida consulta de nosso colega Olindor Ribeiro de Camargo, de Camboriú — SC, há cerca de um mês, sobre problema relacionado com o registro de terrenos de marinha, ensejou-nos esta oportunidade: apresentar um trabalho focalizando o assunto, por ocasião do V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se na capital paraibana, no período de 1 a 7 de outubro p. f.

Não pensei, entretanto, que a tarefa fosse tão árdua, principalmente pela premência do tempo e a necessidade de pesquisar um cipoal de leis, decretos, regulamentos, ordens, circulares, avisos e decisões, além de alguma doutrina e jurisprudência, o que quase me fez desistir, não fora o compromisso assumido. Fiz o que pude, no limite de minha capacidade e dentro das circunstâncias existentes.

A matéria é atraente.

Há, dentro da Ilha de São Vicente, abrangendo o nosso e o município de Santos, dois mundos completamente diferentes, vivendo em condições antagônicas, embora tutelados pelo mesmo Direito. Mas o problema não é exclusivamente local ou regional, pois nos seus contornos retrata o Brasil do cartão de visitas e o da realidade fria. Essa é a verdade.

Na faixa litorânea, serpenteando a linha sofisticada de edifícios ricos e luxuosos, um símile de Copacabana e outros centros famosos, destaca-se a opulência das praias, clubes, restaurantes, hotéis, cinemas e iates vistosos; a juventude livre e descontraída e o turista alheio a tudo, todos usufruindo os prazeres da natureza, do sol, da areia, muitos até com o privilégio da privacidade.

Do outro lado, e bem perto nos diques e mangues, também terrenos de marinha, vegeta uma parcela numerosa da população, em casebres a mais de metro acima do chão, em condições subumanas; são milhares de famílias marginalizadas pela pobreza e ignorância, vítimas das enchentes, da poluição e, principalmente, do desamparo total.

O problema relaciona-se com as nossas atividades funcionais. É por isso que a matéria deste modesto e despretensioso trabalho é submetida à alta consideração e crítica dos participantes do V Encontro.

Com o choque de interesses da nobreza feudal, que se sentia economicamente realizada, detendo, no Reino, a distribuição dos lucros do comércio com o Oriente, e o grupo mercantil, que tivera papel destacado na montagem das grandes navegações e descobertas ultramarinas, mas fora relegado a um plano secundário, a Coroa

portuguesa começou a encontrar sérias dificuldades para resolver o problema da colonização do Brasil. Porque aquela classe, da nobreza feudal, encastelada nos seus privilégios, não se interessava pela aventura que naturalmente exigiria a aplicação de investimentos, suscetíveis de percalços; e o grupo mercantil, preferindo o comércio, a troca, e não a produção também não se mostrou interessado na colonização, ainda porque não dispunha de recursos para tal ordem. A solução, para a Coroa, foi recrutar interessados na colonização, mediante a oferta de terras. Por isso, os primeiros colonizadores foram elementos da pequena burguesia, ligados à Coroa por serviços a ela dedicados. Detentores de títulos, porém sem riqueza. A Martim Afonso, por quem nutria afeição pessoal, D. João III, atento às promissoras riquezas de nosso País, concedeu poderes especiais com as três cartas régias de 20.11.1530, despachando-o à frente de uma expedição, que aportou, aqui em São Vicente, a 20.1.1532. Por ser um dos lugares mais conhecidos de nosso litoral, São Vicente se tornou o centro das atividades colonizadoras, com a criação posterior de outras capitanias, como as de Santo Amaro, do Espírito Santo, Pernambuco, Bahia, Ilhéus, Porto Seguro, Paraíba do Sul etc. Com Tomé de Souza, em 17.12.1548, surgiu o regimento que deu início e regulou a atividade do Poder Público entre nós, restringindo o poder privado. E se instituiu no Brasil o sistema da enfiteuse, conhecido na Europa. É verdade que a primeira Carta de Doação, datada de 10.3.1534 e o primeiro Foral, de 24 de setembro do mesmo ano, foram concedidos a Duarte Coelho.

Defendido por uns e criticado por muitos, o instituto da enfiteuse de bens particulares, como um direito real, relativo às pessoas naturais e jurídicas, é regulado pelo Código Civil, que o define no art. 674 e disciplina a sua aplicação no cap. II do tít. III, arts. 678 a 694, além de, nos casos de sucessão, estar capitulado nos arts. 1.603 a 1.619.

No caso, porém, dos terrenos de marinha, que são o objetivo deste trabalho, regulam-se por lei especial, ainda que se lhes apliquem os preceitos do Direito comum, quando não colidam com os preceitos particulares dessa espécie de aforamento.

Resquício do Direito imperial, deslocado no Direito brasileiro, onde sua extinção há muito vem sendo reclamada, o instituto da enfiteuse não corresponde à realidade social. E no cipoal dos decretos, portarias, avisos e atos, que no contexto jurídico nacional compõem a legislação sobre os terrenos de marinha, reside o foco de crescente intranqüilidade e se avivam os protestos dos que têm os meios de fazê-lo e, mais grave, silenciosamente, dos que nem isso podem fazer, por ignorância ou falta de recursos. Se, para uma parcela, que vive ou tem propriedade nas praias, haverá sempre um "jeitinho" à brasileira para resolver seus problemas, para a grande maioria, que efetivamente mora nos mangues, onde, com sacrifícios tremendos, consegue "edificar" seus casebres, sem contar com nenhum melhoramento urbano e assistência de qualquer tipo, mas, apenas convivendo com a miséria, jamais haverá essa possibilidade, dentro do quadro atual, porque sua situação é simplesmente ignorada. Contudo, a importância social do problema assume proporções enormes, abrangendo toda a costa brasileira, o que torna inadiável a sua solução. É mais do que um imperativo político, é um dever cristão.

Vigora, no momento, dispondo sobre os bens imóveis da União, o Dec.-lei 9.760, de 5.9.46, com as alterações constantes das Leis 225, de 3.2.48, e 2.185, de 11.2.54, e do Dec.-lei 1.561, de 13.7.77.

Dentre os bens imóveis supramencionados incluem-se os terrenos de marinha e seus acrescidos, como dispõe a letra "a" do art. 1.° e a sua conceituação consta dos arts. 2.° e 3.° do Dec.-lei 9.760.

Dizem esses artigos: "Art. 2.°. São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 m, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar médio de 1831: a) os situados no continente, na costa marítima e nas das marés; b) os que contornam as ilhas situadas em zona onde se faça sentir a influência das marés.

"Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, a influência das marés é caracterizada pela oscilação periódica de 5 cm pelo menos do nível das águas, que ocorra em qualquer época do ano.

"Art. 3.°. São terrenos acrescidos de marinha os que se tiverem formado, natural ou artificialmente, para o lado do mar, ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha."

Por sua vez, o Dec.-lei 1.561, de 13.7.77, assim dispõe sobre a ocupação de terrenos da União: "Art. 1.°. É vedada a ocupação gratuita de terrenos da União, salvo quando autorizada em lei.

"Art. 2.°. O Serviço do Patrimônio da União promoverá o levantamento dos terrenos ocupados, para efeito de inscrição e cobrança de taxa de ocupação, de acordo com o disposto no tít. II, cap. VI, do Dec.-lei 9.760, de 5.9.46, com as alterações deste decreto-lei.

"§ 1.°. A inscrição, ressalvados os casos de preferência ao aforamento, terá sempre caráter precário, não gerando, para o ocupante, quaisquer direitos sobre o terreno ou a indenização por benfeitorias realizadas.

"§ 2.°. A inscrição será mantida enquanto não contrariar o interesse público, podendo a União proceder ao seu cancelamento em qualquer tempo e reintegrar-se na posse do terreno após o decurso do prazo de 90 dias da notificação administrativa que para esse fim expedir, em cada caso.

"Art. 3.°. Nas ocupações que vierem a ocorrer posteriormente à vigência deste decreto-lei, a taxa de ocupação será cobrada em dobro.

"Art. 4.°. Observadas as disposições do Dec.-lei 9.760, de 5.9.46, poderá ser concedido o aforamento, mediante o pagamento do preço correspondente ao valor do domínio útil, aos ocupantes de terrenos da União que, à data do decreto-lei, tenham exercido posse contínua: a) há mais de 5 anos e realizado construção de valor apreciável; b) há mais de 10 anos e realizado construção de valor inferior ao referido na alínea "a"; c) há mais de 15 anos e realizado benfeitorias de qualquer valor.

"§ 1.°. Para os efeitos deste artigo, considera-se valor apreciável o que corresponder a pelo menos metade do valor do domínio útil ao terreno.

"§ 2.°. O preço do domínio útil poderá ser recolhido em até 24 parcelas mensais e consecutivas de valor igual, acrescidos de juros e correção monetária; neste caso, o aforamento só será constituído após a integralização do pagamento."

A longa série da legislação referente aos terrenos de marinha parece ter seu início com a Lei de 15.11.1831, sem número, seguindo-se-lhe a Res. de Cons. de 31.1.1832, Instruções de 14.11.1832, Lei orçamentária 60, de 20.10.1838, Leis 1.114, de 27.9.1860, e 1.507, de 26.9.1867, Dec. 4.105, de 22.2.1868, Lei 3.348, de 20.10.1887, Lei orçamentária 25 de 30.12.1891, Ordem 155, de 15.9.1903, Leis 3.070-A, de 31.12.15, e 3.979, de 31.12.19, Decs. 14.594, de 31.12.20, 14.595 e 14.596, ainda de 31.12.20, 21.235, de 2.4.32, Dec.-lei 22.250, de 23.12.32, Circular 2, de 2.5.33, Decisão Ministerial de 11.8.33 (proc. 949), Circular 44, de 18.4.34, Dec. 24.606, de 6.7.34, Circular 91, da Fazenda Nacional, de 20.7.34, Dec. 220-A, de 3.7.35, e Circular 53, da Fazenda Nacional, de 19.9.36, e, possivelmente, outras ou outros que tenham escapado à nossa pesquisa, até o Dec.-lei 9.760, já citado, em vigor, com as alterações também já mencionadas.

A Lei 3.979, de 31.12.19, que orça a receita geral da República para o exercício de 1920, estabelece: "Art. 2.°. É o Presidente da República autorizado: . . . V — a taxar os terrenos de marinha que estiverem ocupados e ainda não aforados.

"§ 1.°. As taxas não excederão as dos valores dos foros ora cobrados, sendo observadas as discriminações estabelecidas na lei municipal, diz-se Lei 3.070-A, de 31.12.15.

"§ 4.°. Os terrenos de mangue poderão ser arrendados com as garantias que a técnica aconselhar."

O Dec. 14.596, de 31.12.20, assinado pelo Presidente Epitácio Pessoa, que regula o arrendamento de terrenos de mangue de propriedade da União, dispõe a respeito: "Art. 1.°. Os terrenos de mangue de propriedade da União poderão ser arrendados mediante as seguintes bases:

"§ 1.°. Ficará reservada uma faixa de 33 m ao longo da costa e das margens dos rios atingidos por maré, na qual será absolutamente proibida sob qualquer forma a utilização do mangue.

"§ 2.°. Os terrenos não compreendidos na faixa de 33 m serão divididos em lotes de 5 ha, cada um, para serem alternadamente arrendados.

"§ 3.°. Cada lote de 5 ha poderá ser subdividido para facilidade de arrendamento.

"§ 4.°. Nos lotes de exploração o corte do mangue só poderá ser feito na altura de 1 m acima, pelo menos, do plano do nível do preamar máximo.

"§ 5.°. O arrendamento será feito mediante concorrência pública e pelo prazo máximo de nove anos."

Nada mais existe, ou, pelo menos, não encontramos, em nossa pesquisa, sobre os terrenos de mangue. Nem o Dec.-lei 9.760, de 5.9.46, que é a base da legislação vigente sobre os terrenos de marinha, com mais de 200 artigos, nem o de n. 1.561, de 13.7.77, dispondo sobre a ocupação dos terrenos da União, tratam, especificamente, da matéria. Apenas o Eng.° Jair Resende, da Diretoria do Domínio da União, em seu manual prático "Terrenos de Marinha", editado em 1937, aprecia o problema sob diversas facetas, em um capítulo de pouco mais de duas páginas (ob. cit., n. 10, pp. 35-37): "Os terrenos de mangue de propriedade da União foram explorados sem o menor proveito para esta, até que, em virtude da autorização concedida no art. 2.°, V, § 4.°, da Lei 3.979, de 31.12.19, foi, em 1920, baixado o Dec. 14.596, de 31.12.20, regulando o arrendamento dos referidos terrenos.

"A situação, entretanto, continuou praticamente a mesma, pois os poucos processos que têm sido organizados nos Estados não lograram ainda ser ultimados em virtude das inúmeras falhas neles constantes, tanto administrativas como técnicas. Isso, devido, talvez, à falta de instruções claras sobre o assunto, uma vez que a matéria é tratada muito sucintamente no decreto respectivo.

"A Diretoria Geral da Fazenda Nacional baixou, recentemente, a Circular 53, de 19.9.36, determinando que os terrenos de mangue não podem ser aforados como os de marinha, mas *somente arrendados*. Cabe, todavia, notar que o texto de lei em que se baseou a Diretoria Geral — Lei 3.979, de 31.12.19, art. 2.°, V, § 4.° — diz apenas que "os terrenos de mangue *poderão* ser arrendados com as garantias que a técnica aconselhar". E assim, essa circular, forçosamente, terá que ser revogada, pois se divorciou da lei.

"As disposições constantes do Dec. 14.596, de 31.12.20, só poderão, é claro, aplicar-se aos mangues suscetíveis de exploração industrial, pois *não se admite que alguém de boa-fé vá arrendar um mangal do qual não possa auferir renda. Terrenos de mangue, nessas condições, só podem ser aforados como alagados de marinha, mesmo porque o seu aterro, em perímetro urbano de cidades, é uma necessidade que se impõe como medida de saneamento e de bem-estar da circunvizinhança.*

"De acordo com o art. 1.°, § 5.°, do Dec. 14.596, cit., o arrendamento deverá ser feito mediante concorrência pública e pelo prazo máximo de nove anos. E, conforme o art. 36 do Dec. 23.793, de 23.1.34, que baixou o Código Florestal, as florestas de domínio público de rendimento suscetíveis de exploração industrial intensiva, só podem também ser exploradas mediante concorrência pública. Conclui-se, pois, que esta necessariamente deverá obedecer às normas determinadas no Código de Contabilidade (arts. 745-756, no que for aplicável ao caso).

"Quanto aos dispositivos constantes do Dec. 14.596, nota-se ser de importância relevante o relativo à divisão dos terrenos em lotes de 5 ha, cada um, para serem alternadamente arrendados (art. 1.°, § 2.°), *pois do contrário se dará fatalmente a extinção completa do mangue.* A descrição do terreno não sendo necessariamente

feita em separado para cada lote, deverá, contudo, estabelecer a restrição de só serem objeto da concessão áreas alternadas de 5 ha, no máximo, ficando os lotes restantes como reserva *destinada a evitar o desaparecimento definitivo do mangal.*

"No mais, a marcha de um processo de arrendamento de mangue muito se assemelha à relativa a uma concessão comum de aforamento" (grifos nossos).

No campo doutrinário, dois eminentes professores de Direito, em magníficos trabalhos, definem o conceito de enfiteuse dos terrenos de marinha, o que seja a ocupação precária e a por direito de preferência, se ocupam dos conceitos de patrimônio e posse, da propriedade pública das marinhas, aforamento por particular e pelo município, sujeição das marinhas ao poder municipal, transmissão do aforamento por ato entre vivos e "causa mortis", tributação etc. O ilustre Prof. Pinto Ferreira, Catedrático da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Pernambuco, assim se manifesta (RT 405/9, de julho de 1969): "O que é a enfiteuse? Clóvis Beviláqua a define em seu "Direito das Coisas" (Rio, 1942, I/278): "Enfiteuse é o direito real de posse, uso e gozo de imóvel alheio, alienável e transmissível pela herança, conferido, perpetuamente, ao enfiteuta, obrigado a pagar uma pensão anual invariável (foro) ao senhorio direto".

"A enfiteuse contém todos os direitos que emanam do domínio. Explica Clóvis Beviláqua: "Por caberem esses direitos ao enfiteuta, o seu direito se denomina domínio útil, importa dizer: são-lhe atribuídos os direitos de usufruir o bem do modo mais completo, o de aliená-lo e o de transmiti-lo por sucessão hereditária. O senhorio tem o domínio direto, que recai sobre a substância do imóvel, abstraindo de suas utilidades, as quais são objeto do direito de enfiteuta".

"A enfiteuse dos terrenos de marinha sempre se regeu por lei especial. O Código Civil, como Direito comum, regula a enfiteuse de bens particulares, que pertencem às pessoas naturais e jurídicas. A lei especial regula a enfiteuse dos terrenos de marinha, ainda que se lhe apliquem os preceitos de Direito comum, no que não colidam com as provisões particulares desse tipo de aforamento. É a essa lei especial a que remete o art. 694 do CC.

"Os terrenos de marinha são aqueles que, banhados pelas águas do mar ou dos rios navegáveis, se estendem até a distância de 33 m para a parte térrea, tomando-se como base o preamar médio de 1831, ou, como quer o Dec.-lei 4.120, de 21.2.42, a "linha do preamar máximo atual, determinada, normalmente, pela análise harmônica de longo período". Nos rios navegáveis, margens das lagoas, costas marítimas etc., eles se estendem até onde alcança a influência das marés.

"Dentro do mesmo regime se encontram os terrenos acrescidos aos de marinha, isto é, nos termos do Dec. 4.105, de 22.2.1868, "todos os que natural ou artificialmente se tiverem formado ou formarem além do ponto determinado nos §§ 1.º e 2.º, para a parte do mar ou das águas dos rios, quer dizer, a contar do preamar médio das enchentes ordinárias para o lado do mar ou do rio".

"O Código Civil brasileiro se orienta pela doutrina clássica, distinguindo entre domínio útil e senhorio direto. O senhorio direto é chamado comumente de senhorio. O senhor útil, utilista, caseiro ou enfiteuta é chamado de foreiro. Quem tem o domínio útil é o enfiteuta ou foreiro, quem tem o domínio direto é o senhorio.

"Destarte, o domínio, como um direito real vinculando uma coisa corpórea à nossa personalidade, sob todas as suas relações, pode ser pleno ou limitado.

"O domínio é pleno quando todos os direitos que nele se integram se acham corporificados na mesma pessoa. O terreno sobre que recai o domínio pleno se chama alodial.

"Mas pode ocorrer que se achem desintegrados tais direitos, deixando "nua a propriedade", quando então se distinguem duas espécies de domínio: direto e o domínio útil, que Lacerda de Almeida designa pelos nomes de domínio superior e domínio inferior...

"A enfiteuse é perpétua, embora resgatável. Quando é a enfiteuse limitada no tempo é chamada de arrendamento...

"É de consignar ainda que o Dec.-lei 9.760 é, em parte, inconstitucional, eis que data de 5.9.46, logo depois sendo promulgada — 13 dias depois — a Constituição de 18.9.46, com forte amparo ao direito de propriedade.

"A Constituição brasileira de 1946, em seu art. 141, § 16, declara o seguinte: "É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro".

"A mesma proteção está consignada no art. 150, § 22, da atual Constituição de 1967, nos seguintes termos: "É garantido o direito de propriedade, salvo caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, VI, § 1.°. Em caso de perigo iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade popular, assegurada ao proprietário indenização ulterior".

"O conceito constitucional de propriedade é amplo, abrangendo o complexo de direitos patrimoniais traduzíveis economicamente. O direito de propriedade, no sentido da Constituição, não é só a nua-propriedade, mas tem um largo sentido...

"Os ocupantes de terrenos de marinha, que dispõem de direito de propriedade, na realidade são portadores de direito adquirido, eis que a posse se inclui entre os bens do seu patrimônio...

"É de salientar, para que tudo fique bem esclarecido, que os ocupantes de terrenos de marinha, portadores de direito de propriedade sobre os mesmos, estão investidos legalmente numa posse, que não pode ser cedida nem anulada, senão através de prévia indenização em dinheiro através do processo de desapropriação, ou através das formas legais de alienação.

"A posse é elemento do patrimônio que deve ser aferida para efeito de indenização...

"É necessário também afirmar que os ocupantes de terrenos de marinha, investidos legalmente na ocupação, dispõem de posse dos mesmos.

"Esta distinção entre ocupante e posseiro passou a surgir desde o regime do Dec.-lei 3.438, de 17.7.41. O atual Dec. 9.760, de 5.9.46, também alude a essa discriminação."

Já o ilustre Prof. Celso Antônio Bandeira de Mello, da PUC de São Paulo, após conceituar os terrenos de marinha, aborda o problema em face do poder municipal, como veremos nos seguintes tópicos de seu trabalho (RT 396/22): "Os terrenos de marinha são bens públicos de propriedade da União (art. 1.° do Dec.-lei 9.760).

"Esta é a legislação vigorante e tradicional no Direito brasileiro desde os tempos coloniais. Com efeito, às cartas de data e concessões de sesmarias — ponto de origem da propriedade privada no Brasil, pois todas as terras eram de propriedade pública por direito de conquista — não incluíram a porção de terra correspondente a 15 braças craveiras contadas do mar para o interior, nem os terrenos ribeirinhos, também chamados reservados, numa extensão de 7 braças craveiras. Eram havidos uns e outros como bens da Coroa.

"Alceu Barbedo ("Terrenos de marinha — Usucapião", in RDA 37/439) bem anota que as marinhas "são bens do patrimônio da Nação, outrora pertencentes à Coroa", e que o "Governo em tempo algum abriu mão desses terrenos" que ocupavam "posição privilegiada na nossa secular legislação".

"De fato, já em 1710, Ordem Régia de 21 de outubro ordenava ao Governador do Rio de Janeiro prestasse informações e parecer sobre ocupação de marinhas, pois tivera El-Rei ciência, pelo Provedor da Fazenda Real, que nelas se haviam edificado casas, por particulares, sendo conveniente derrubá-las, conforme o sentir daquela autoridade.

O Provedor não procedera mais drasticamente, aluindo as construções, "para evitar contendas" e aguardar solução da Coroa. Sem embargo entendia, conforme registra a citada carta régia, que a marinha deveria ficar "desempedida para qualquer

incidente de Meu serviço e defensa da terra" (Manoel Madruga, in "Terrenos de Marinha", 1928, vol. 1/74).

"A questão nascera de aforamentos concedidos pelo Senado da Câmara do Rio de Janeiro que se julgava com tais poderes em razão de Carta de Sesmaria (Rodrigo Otávio, "Do Domínio da União, dos Estados e dos Municípios", 1924, p. 141) passada em seu favor e só teve resolução definitiva por Carta Régia de 1790 (cf. Oswaldo Aranha Bandeira de Mello, "Do domínio público sobre os terrenos reservados", RDA 2/19, fasc. I).

"Esta última decisão real confirmava o entendimento anterior, já expressado, de resto, também na Carta Régia de 10.12.1726, que encarecia a necessidade de manter as marinhas livres "para boa defesa da cidade" e para que "se possam socorrer as partes atacadas".

"... Tais bens até a Constituição Republicana foram havidos, em orientação firme, como bens da Coroa portuguesa. Findo o regime imperial surgiram dúvidas. Indagou-se se teriam sido transferidas as marinhas aos Estados pelo art. 64 da Constituição de 1891, por incluídas nas terras devolutas que, então, foram transpassadas aos membros da Federação...

"Os imóveis da União, quaisquer que sejam suas naturezas, incluídas, pois, as marinhas, poderão ser aforados, alugados ou cedidos, quando não utilizados em serviço público (art. 64 do Dec.-lei 9.760/46). Melhor teria dito o texto se falasse em permissão ao invés de cogitar de locação, porque, conforme prevê o art. 86, "a locação de imóveis da União se fará mediante contrato, não ficando sujeita a disposições de outras leis concernentes à locação". Subordina-se aos princípios estatuídos no próprio decreto-lei em apreço e às disposições avençadas que com ele não colidam. Em rigor, não se trata de contrato, e menos ainda da figura da locação civil. É permissão ou concessão remunerada de uso, como bem observa Hely Lopes Meirelles ("Direito Administrativo Brasileiro", 1966, pp. 446-7). Também a cessão, cogitada nos arts. 64, 125 e 126, é permissão, não remunerada, ao contrário da hipótese anterior.

"... Nenhuma restrição impõe o Dec.-lei 9.760 à transmissão "causa mortis" dos direitos do enfiteuta. Deve-se, pois, concluir que, por ser perpétuo o aforamento, tal transmissão é possível e se regula da mesma forma que no Direito Privado.

"Não se tratando de transmissão onerosa não há laudêmio a ser pago.

"Quanto à transmissão "inter vivos", só pode ser feita com prévio assentimento do Serviço do Patrimônio da União, sob pena de nulidade (art. 102). O Poder Público faz jus a um laudêmio de 5% sobre o valor de domínio pleno e benfeitorias, no caso de transmissões onerosas (§ 1.º do art. 102).

"É requerida escritura pública ou ato judicial competente, do qual constará transcrição do alvará de licença expedido pelo Serviço do Patrimônio da União, para que se opere a transferência (art. 177). Do alvará mencionado hão de constar a declaração do pagamento do laudêmio ou sua isenção, descrição do terreno, importância do foro e outras obrigações estabelecidas."

O sistema arcaico introduzido no Brasil no período colonial e mantido até hoje, apesar dos inúmeros movimentos para a sua extirpação, vem criando problemas, os mais sérios, quer para o Poder Público, quer para os interessados particulares, tanto sob o aspecto administrativo como jurídico, mas, sobretudo, no campo social, como veremos mais adiante.

Na esfera administrativa, em razão das constantes alterações na legislação vigente, ocorreram vários atritos entre os próprios órgãos governamentais, em virtude das mudanças que tais alterações provocavam.

Pela Lei 38, de 3.10.1834, art. 37, § 2.º, foi transferida para a Câmara Municipal do Rio de Janeiro a faculdade, exercida até então pelo Governo, de aforar terrenos de marinha no Distrito Federal, cabendo à receita municipal o produto dos foros. Já a Lei orçamentária 60, de 20.10.1838, art. 9.º (disposição que foi considerada permanente pela Lei 1.507, de 26.9.1867, art. 34, § 34), determinou que os

laudêmios dos terrenos de marinha do Distrito Federal ficassem também pertencendo à receita da Municipalidade.

Pela Lei 3.348, de 20.10.1887, art. 8.º, § 3.º, foi o Governo autorizado a transferir à Câmara Municipal do Rio de Janeiro o direito de aforar os terrenos acrescidos aos de marinha, existentes no município neutro (Distrito Federal), e às Câmaras Municipais das Províncias os de marinha e acrescidos nos respectivos municípios, com a renda daí auferida incorporada àquelas unidades.

Contudo, a Lei orçamentária de 30.12.1891, n. 25, art. 1.º, revelando a tendência antimunicipalista predominante até hoje, retirou das Câmaras Municipais dos Estados o direito de aforar terrenos dessa natureza, mantendo apenas o privilégio em relação ao Distrito Federal.

Das doações, a mais importante foi a que Duarte Coelho fez à Municipalidade de Olinda, em 12.3.1537, conhecida como o Foral de Olinda.

Baseado, entretanto, em Resolução Ministerial de 13.8.32, no proc. 15.127, que não tomou em apreço a impugnação daquela Municipalidade, e sob o fundamento, entre outros, de que a Lei de 15.11.1831 derrogou virtualmente aquela doação, e ainda sob a justificativa de ter o aludido ato ministerial força de lei, de acordo com o art. 18 das "Disposições Transitórias" da Constituição Federal, o Diretor Geral da Fazenda Nacional continuou aprovando todos os processos referentes a terrenos em Olinda, em idênticas condições, desde que se achassem revestidos das demais formalidades legais.

Havendo Municipalidades que se opunham sistematicamente ao aforamento de terrenos de marinha em seus municípios, sob a alegação de lhes pertencer o domínio pleno de todos os terrenos nelas situados, por estarem compreendidos em doações antigas de ouvidores, corregedores, capitães-mor etc., com a expedição do Aviso de 18.11.1818, a situação dos terrenos de marinha em geral ficou assim definida: "... tudo que toca à água do mar e acresce sobre ela é da Coroa, na forma da Ordenação do Reino; e que da linha d'água para dentro sempre são reservadas 15 braças pela borda do mar para o serviço público, nem entram em propriedade alguma dos confinantes com a marinha, e tudo quanto alegarem para se apropriar do terreno é abuso e inatendível, pois que, se pode haver posse de uns vizinhos para outros, nunca a pode haver contra a Coroa, que tem o domínio e a sua intenção declarada na lei...

... da concessão de meia légua para o patrimônio das municipalidades estão excluídas as marinhas, como se vê dos termos da Ordem Régia de 21.10.1710, além do que dispõem outras leis e decisões em vigor" (Aviso 85, de 9.9.12, do Ministro da Fazenda ao Superintendente Municipal de Florianópolis).

E os nossos Tribunais, como têm decidido? Seguindo uma ordem cronológica, de 1962 para cá, oferecemos à apreciação dos participantes de nosso V Encontro o resumo ou ementa dos acórdãos proferidos nos Tribunais paulistas e, em seguida, no Supremo Tribunal de Justiça da Nação, a saber: "Recurso — Usucapião — Reivindicação — Agravo no auto do processo — Interposição verbal em cartório — Inadmissibilidade — Não conhecimento — Terreno de marinha — Pretendida imprescritibilidade — Alegação feita por quem não representa a União — Não acolhimento (Ap. 79.256 — Santos). Não é admissível a interposição verbal de agravo no auto do processo, em cartório. Não tem fundamento a alegação de que terrenos de marinha não podem ser usucapidos, alegação essa que é de ser repelida, ainda, quando feita por quem não representa a União" (RT 263/215).

"Compromisso de compra e venda — Prédio construído em terreno de marinha — Cessão dos direitos — Cessionário que se viu obrigado a pagar os laudêmios para obter registro da escritura — Ação regressiva contra o cedente — Procedência, inclusive quanto à verba advocatícia" (Ap. 40.067, Capital, 2.ª C. Cível do TASP, RT 311/519).

"Terreno de Marinha — Aforamento — Faixa que se encontra há séculos na posse da Municipalidade, como logradouro de uso comum do povo — Avanço do mar pela encosta, tragando várias dezenas de metros — Fato que não faculta ao

foreiro avançar, na mesma proporção, acompanhando a erosão para o interior, para chamar a si as terras que estão ocupadas com serviços públicos desde os primórdios da República — Ação improcedente — Recurso provido — Voto vencido" (Rec. "ex off." 111.596, Capital, 5.ª C. Cível do TJSP, RT 330/257).

"Terreno de marinha — Simples direito de ocupação — Inexistência de locação ou enfiteuse — Dúvida levantada por oficial do Registro de Imóveis para transcrever escritura de venda daquele direito — Procedência — Agravo não provido" (Agr. pet. 133.103, Itanhaém, Conselho Superior da Magistratura, RT 368/192).

"Terreno de marinha — Reivindicação — É perfeitamente possível a reivindicação de terreno de marinha por quem seja titular do domínio útil" (Ap. 156.384, São Vicente, 5.ª C. Cível do TJSP, RT 384/122).

"Terreno de marinha. Não há posse, mas simples detenção, na ocupação de terreno público por particular. Não é cabível qualquer invocação a norma de Direito Civil, em ação de reintegração de posse, em se tratando de ocupação de bem público, insuscetível de posse "ad usucapionem" ou "ad interdicta" contra a pessoa jurídica de direito público legitimamente investida de poder sobre o bem" (Ap. 163.408, Guarujá, 5.ª C. Cível do TJSP, RT 391/148).

"Desapropriação — Tereno de marinha. ... Embora o domínio do terreno de marinha seja inalienável, o direito de ocupação, por particular, é indenizável" (Ap. (Rec. "ex off.") 178.222, Santos, 1.ª C. do TACivSP, RT 443/230).

"Compromisso de compra e venda — Imóvel enfitêutico. Não havendo disposição expressa ou subentendida a respeito do laudêmio, deve prevalecer a regra do art. 686 do CC, o que é normal, isto é, o seu pagamento deve ser feito pelo enfiteuta. A anormalidade há de depender de disposição contratual expressa" (Ap. 178.479, Capital, 5.ª C. do TACivSP, RT 444/185).

"Enfiteuse — Laudêmio. ... O laudêmio só é exigível quando ocorrer a transferência do domínio útil" (Ap. 1.307, Santos, 2.ª C. do 2.º TACivSP, RT 455/153).

"MS 17.957-DF — Terrenos de marinha e acrescidos: ... 3. Os terrenos desapropriados e acrescidos de marinha, oriundos do aterro para construção do Porto de Salvador, pertencem ao domínio da União, segundo legislação vetusta sempre reafirmada por novos e sucessivos diplomas sobre o assunto. 4. Na concessão do serviço público, como ato complexo, meio regulamentar, meio contratual, o concedente pode modificar, por lei, o funcionamento do serviço, alterando o regime dos bens públicos envolvidos e até impondo novos ônus ao cessionário, desde que a este assegure o equilíbrio financeiro, para remuneração e amortização do capital efetivamente investido (CF de 1946, art. 151, e §; CF de 1967, art. 160)" — RTJ 46/144.

"AI 44.619-ES: Terreno de marinha — Transferência do domínio ao Estado — Desnecessidade de aforamento da União ao particular — Precedente: Ag. 44.611 (4.11.68)" — RTJ 48/380.

"ERE 58.984-BA: 1. Terreno de marinha — Acrescido — Áreas desnecessárias à exploração da concessão do Porto de Salvador — Venda do domínio pleno pela Cia. Docas da Bahia 2. Taxa de ocupação indevida em tal caso. 3. Precedentes do STF: RE 29.495 (1957), ERE 29.495 (1959)" — RTJ 51/158.

"ERE 56.732-BA: Terrenos de marinha e acrescidos — Controvérsia sobre o domínio dos terrenos acrescidos pela construção das docas do Porto da Bahia de Todos os Santos — Inexistência de domínio, mas apenas direito ao uso por parte da concessionária — Embargos não conhecidos" (RTJ 52/805).

"ERE 67.282-ES: Embargos de divergência conhecidos, mas rejeitados — Terrenos doados pela União Federal ao Estado do Espírito Santo — Matéria definitivamente apreciada em anterior ação — Aquisições de imóveis, levadas ao registro competente, com eficácia "erga omnes" (RTJ 64/379).

"ERE 66.225-ES: Terreno de marinha doado pela União Federal ao Estado do Espírito Santo e, por este, transmitido a particular — Aforamento incabível" (RTJ 67/105).

"ERE 74.999-BA: Terrenos acrescidos pelas obras do Porto da Bahia — Taxa de ocupação. 1. A jurisprudência do STF repele embargos de divergência, cujos padrões

são os mesmos já apreciados no recurso extraordinário não conhecido (ERE 67.681, 60.050, 65.317, 70.628 e 76.667). 2. Em sucessivos pronunciamentos, o Pleno já decidiu que os terrenos desapropriados e acrescidos de marinha, oriundos do aterro para a construção do Porto de Salvador, pertencem ao domínio da União, segundo legislação vetusta sempre reafirmada por novos e sucessivos diplomas sobre o assunto" (RTJ 73/793).

"RE 79.291-ES: Terrenos de marinha doados pela União Federal ao Estado do Espírito Santo e por este transmitidos a particular — Aforamento incabível. 2. Recurso extraordinário limitado à letra "a" da permissão constitucional, suscitando questão não apreciada nas instâncias ordinárias, não merece prosperar — Súmulas 282 e 356. 3. Precedentes do STF com os quais se harmoniza a decisão impugnada. 4. Recurso extraordinário não conhecido" (RTJ 74/498).

A REALIDADE

Após a exposição histórica da introdução do sistema enfitêutico em nosso País, com a longa citação de textos legais, sua interpretação por alguns doutrinadores e pelos nossos Tribunais — os de São Paulo e o STF — é interessante verificarmos como, de fato, funciona tal sistema — já que, segundo o jornalista e escritor Joelmir Beting, "na prática a teoria é outra" — e a quem ele aproveita — qui prodest?

Já vimos que as controvérsias surgidas em torno da aplicação das leis e que chegaram aos tribunais versaram sempre, invariavelmente, apenas sobre aspectos de conceituação dos terrenos de marinha, de sua ocupação ou aforamento, da obrigação do pagamento do laudêmio ao senhorio direto etc. Brigas de gente grande, às vezes envolvendo o interesse de municípios ou unidades da Federação. Nunca, porém, de ocupantes de mangue.

A discriminação tem origem na própria lei.

Se a uns é concedido o direito de aforamento, até em caráter perpétuo, com direito de transmissão do domínio útil, quer "inter vivos", quer em "causa mortis", a outros, exatamente os desprotegidos da sorte, não resta nenhuma alternativa senão fazer o que fazem: montar seus barracos nos mangues e arcar com as conseqüências, porque não contam com nenhuma assistência, sob qualquer ângulo.

É que para o primeiro caso basta que o interessado se enquadre nas exigências legais impostas pelo Serviço do Patrimônio da União e os mais afortunados, pacientes, acabam por legalizar sua situação; mas os segundos, pelas próprias circunstâncias de sua sobrevivência, jamais poderão ao menos tentar a legalização. Isso porque dispõe a lei que os terrenos de mangue são simplesmente arrendados e não aforados, e o arrendamento é alternativo, limitado pelo tempo máximo de nove anos ... e feito mediante concorrência pública.

Nessas condições, a lei discrimina e não permite a fixação de uma parte da população em definitivo, ainda que nos mangues; marginaliza-a, cassa-lhe o direito de viver decentemente e acaba por forjar criminosos.

As imagens colhidas em São Vicente, fundamentando o nosso trabalho, refletem o que se passa nas capitais e cidades importantes do nosso litoral.

É um mundo cão, mas é uma realidade.

O Serviço do Patrimônio da União

Não precisamos nos alongar sobre as dificuldades de relacionamento, quer de particulares, quer dos Cartórios de Notas, com o Serviço do Patrimônio da União. Aliás, o citado órgão, em nosso Estado, pelo menos, goza do pior conceito possível.

Não conhecemos os critérios para cobrança das taxas de ocupação, laudêmios etc., mas, para não perdermos tempo, exibimos, a seguir, alguns documentos daquela repartição, para demonstrar que determinados terrenos vêm sofrendo, na seqüência dos anos, uma elevação crescente na sua tributação, a ponto de merecer do Dep. Athié Jorge Coury uma crítica contundente na Câmara Federal, em nome da Baixada Santista.

O registro

As exigências dos Cartórios de Registro de Imóveis para o registro de títulos que versem sobre terrenos de marinha se limitam ao cumprimento do disposto na legislação vigente, tais como a comprovação do pagamento das taxas de ocupação e do alvará expedido pelo Serviço do Patrimônio da União para a transferência do domínio útil, mediante o pagamento do respectivo laudêmio.

Anexamos alguns modelos de matrículas de imóveis nessas condições, para que nossos colegas vejam como agimos.

De salientar, por fim, o tempo normal que o Serviço do Patrimônio da União levou para expedir a certidão, que se segue, sobre um terreno de marinha, localizado já na parte interna de São Vicente: protocolado o pedido em 24.7.75, a certidão, datada de 30 de setembro daquele ano, só foi entregue à parte agora, embora dela conste o pagamento regular da taxa de ocupação desde 1934. Sem comentários.

A solução

Extirpar essa excrescência no Direito brasileiro, que não beneficia ninguém — em termos — e faz mal a todo mundo. Não valem meias-medidas. É necessária uma solução total, definitiva: o fim da enfiteuse dos terrenos de marinha ... em seus acrescidos. Só isso.

É, a final, a proposta que submeto à consideração de meus dignos colegas e participantes do V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

ATA DOS TRABALHOS DA 3.ª COMISSÃO

ATA DOS TRABALHOS DA 3.ª COMISSÃO DE ESTUDOS DO V ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, REALIZADO EM JOÃO PESSOA — PB

Aos cinco dias do mês de outubro de mil novecentos e setenta e oito, nesta cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, na Sala de Convenções do Hotel Tambaú, foi instalada a 3.ª Comissão de Estudos, tendo esta Comissão como Presidente o Dr. João Martins da Costa Netto, Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador-BA, Relator Geraldo Malvar, Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Brasília-DF, e Secretário o Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais-PR, Arnaldo Vosgerau, que datilografa a presente e assina, no final, com os demais membros da Comissão. O tema desta 3.ª Comissão versou sobre "Incorporação de prédios em condomínio". Às 9 h, iniciados os trabalhos, o Dr. Gilberto Valente da Silva, MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, proferiu palestra sob o título "Cautelas do oficial de registro de imóveis no processo de incorporação de edifícios em condomínio", seguindo-se inúmeras perguntas dos convencionais a respeito do referido tema. Usou da palavra, também, o Dr. Tabosa de Almeida, Vice-Presidente do Instituto e Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Recife-PE, que versou sobre: "Da averbação e do registro de direitos reais relacionados com o condomínio". Neste trabalho o palestrante enfocou todos os aspectos gerais relacionados ao procedimento do Registro de Imóveis quanto à aplicação da Lei de Condomínio e das Incorporações Imobiliárias. Encerrando os trabalhos da parte matinal, expôs o seu trabalho o Oficial de Registro de Imóveis de São Vicente-SP, Nélson Lobo, sob o título "Terrenos de marinha". Terminada a exposição do trabalho pelo seu autor, Nélson Lobo, foi, em seguida, proposto pelo Dr. Oswaldo Pena, Oficial do 16.º Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, um voto de louvor ao referido autor, e, considerando a alta relevância da tese apresentada, sugerindo um apurado estudo da mesma, pela direção do Instituto, o que foi aprovado, com a concordância plena do expositor. Na parte da tarde, com início às 15 h, foram reiniciados os trabalhos e respondidas inúmeras perguntas formuladas verbalmente e por escrito, as quais trataram não apenas da matéria de competência específica desta Comissão, mas de assuntos diversos sobre a execução da Lei 6.015, sobretudo, no que respeitava a registros de contratos de enfiteuse. No final dos trabalhos foi projetado um filme sobre a técnica de funcionamento do Cartório do 2.º Ofício de Registro de Imóveis de Recife-PE. E como nada mais havia para tratar, o Sr. Presidente encerrou os trabalhos da 3.ª Comissão de Estudos. Para constar, eu, Arnaldo Vosgerau, Secretário, datilografei a presente, que vai assinada pelo Sr. Presidente e pelo Sr. Relator.

4.ª COMISSÃO

LOTEAMENTO URBANO

Presidente — *CLETO ACREANO MEIRELES DE MOURA* — Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Belém — PA

Secretário — *OLÍMPIO LEITE PEREIRA FILHO* — Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis — GO

Relator — *MARCO ANTÔNIO TOSTES CHAVES* — Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Aimorés — MG.

LOTEAMENTO URBANO

CLETO M. DE MOURA
Oficial do 1.º Ofício do Registro de Imóveis
de Belém — PA

NOÇÕES DE LOTEAMENTO

Loteamento é a divisão de terreno urbano ou rural em lotes destinados à edificação de qualquer natureza ou à exploração rural, sujeito aos dispositivos legais que regem a matéria, inclusive às leis agrárias (INCRA), se considerado rural.

Denomina-se loteamento urbano quando tem por objeto imóvel urbano e loteamento rural quando se trata de imóvel rural. Um loteamento pode ser, ainda, rural e urbano, concomitantemente, quando o imóvel rural é dividido em lotes destinados a urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio.

Considera-se imóvel urbano aquele que, por destinação, não possui as características que configuram o imóvel rural. Distingue-se como imóvel rural aquele que, por destinação, está sujeito às leis agrárias (INCRA). Mesmo situado em zona urbana, um imóvel, por destinação, pode ser considerado rural. Do mesmo modo, ainda que situado em zona rural, pode o imóvel ser considerado urbano, por destinação. Logo: é a destinação econômica que determina a distinção entre imóvel urbano e imóvel rural.

O que caracteriza o loteamento urbano é a divisão do imóvel em lotes destinados a edificação de qualquer natureza, com a abertura de novas vias e logradouros públicos ou prolongamento ou modificação dos já existentes. Já o loteamento rural é caracterizado pela divisão do imóvel em lotes destinados à exploração rural (extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial). Há ainda loteamento rural e urbano, concomitantemente, quando um terreno rural é dividido em lotes destinados a urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio.

Juridicamente, o loteamento divide-se em dois grupos: a) loteamento de direito, o que se reveste de todas as formalidades legais; b) loteamento de fato, aquele que é feito sem obediência às imposições legais.

O loteamento de direito subdivide-se em loteamento público e loteamento particular. Loteamento público é aquele regulado pelo Dec.-lei 58, de 10.12.37, regulamentado pelo Dec.-lei 3.079, de 15.9.38, com as modificações constantes de legislação posterior.

Loteamento particular é aquele que, embora ajustado ao Direito, não possui todos os característicos do loteamento público. Dentre os loteamentos particulares podem-se citar os efetuados por associações para a venda somente a associados; os em que a venda dos lotes só pode ser feita à vista; os em que os lotes são

destinados a locação, doação ou qualquer outro título que não seja venda; e os que constituem os chamados "condomínios fechados".

Loteamento de fato é aquele que é feito sem obediência às imposições legais. De ordinário, é considerado *irregular, ilegal* ou *clandestino.*

O loteamento de direito, o que é revestido de todas as formalidades legais, "constitui uma soma de direitos e deveres de ordem real e obrigacional, que formam um complexo econômico-jurídico".

Já o loteamento de fato, feito sem obediência às imposições legais, gera apenas efeitos meramente pessoais.

DO LOTEAMENTO URBANO

O loteamento urbano (público ou particular) é regulado pelo Dec.-lei 58, de 10.12.37, regulamentado pelo Dec.-lei 3.079, de 15.9.38, e pelas disposições do Dec.-lei 271, de 28.2.67, com suas modificações e alterações posteriores.

Considerado como lei de ordem pública, o Dec.-lei 58/37, e legislação pertinente, além de fixar normas obrigatórias entre os contratantes, estabelece o direito de adjudicação compulsória e o direito real oponível a terceiros e torna obrigatório o registro do loteamento no Registro de Imóveis, antes de ser anunciada a venda dos lotes.

A Lei 6.014, de 27.12.73, alterou o Dec.-lei 58/37 no que tange à adjudicação compulsória, que passou a ter rito sumaríssimo.

Como que em reforço ao caráter de ordem pública da lei que regula o loteamento, o Dec.-lei 271, de 28.2.67, art. 3.°, manda aplicar aos loteamentos a Lei 4.591, de 16.12.64 equiparando o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação; e, em seu art. 4.°, dispõe que as vias e logradouros públicos constantes do projeto e do memorial passam a integrar o domínio público do município da localização do imóvel loteado.

O Dec.-lei 271/67, em seu § 2.° do art. 1.°, considera como desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila, sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes.

Entende-se, assim, que a diferença entre loteamento e desmembramento, nos termos da lei, é que no loteamento há sempre abertura de novas vias e logradouros públicos ou prolongamento ou modificação dos existentes; enquanto que no desmembramento não há abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação dos existentes.

DO REGISTRO DO LOTEAMENTO URBANO

Como ensina Pontes de Miranda, juridicamente o loteamento somente começa a existir, para todos os efeitos, completa e perfeitamente, depois — no instante imediato — do registro.

Legalmente, só o loteamento de direito (público ou particular), feito nos moldes da lei, pode ser registrado no Registro de Imóveis. O loteamento de fato, feito sem obediência às disposições legais, não pode ser registrado no Registro de Imóveis.

Para o registro do loteamento no Registro de Imóveis, o Dec.-lei 58/37, regulamentado pelo Dec.-lei 3.079/38, exige o depósito prévio, no cartório imobiliário da circunscrição do imóvel, antes de ser anunciada a venda dos lotes, de todos os documentos relacionados no art. 1.°, I a VI, seguintes: memorial descritivo;

relação cronológica dos títulos de domínio, desde 20 anos; plano do loteamento; planta do imóvel, contendo numeração e dimensão dos lotes e nomenclatura e dimensão das vias e logradouros públicos; exemplar da caderneta ou do contrato-tipo; certidões negativas de impostos e de ônus reais; certidões de ação real ou pessoal relativa aos últimos 10 anos e de protesto de dívida civil ou comercial dentro dos últimos 5 anos; certidão vintenária relativa aos títulos de domínio.

O plano e a planta do loteamento devem ser aprovados pela Prefeitura Municipal da situação do imóvel, ouvidas, quanto ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias, militares e, desde que se trate de área total ou parcialmente florestada, as autoridades florestais (Código Florestal, Lei 4.471, de 15.9.65, art. 17).

As certidões positivas da existência de ônus reais, de dívida de impostos e de qualquer ação real ou pessoal, bem como de qualquer protesto de título de dívida civil ou comercial, não impedem o registro do loteamento.

Se o imóvel loteado estiver gravado com ônus real, o memorial será acompanhado da escritura pública em que o respectivo titular estipule as condições em que se obriga a liberar os lotes no ato do instrumento definitivo de compra e venda.

O memorial, o plano de loteamento e os demais documentos depositados serão franqueados pelo oficial do registro ao exame de qualquer interessado, independentemente do pagamento de emolumentos, ainda que a título de busca. O oficial, neste caso, receberá apenas as custas regimentais das certidões que fornecer.

Recebidos o memorial e demais documentos exigidos pela lei, o oficial, depois de protocolá-los e autuá-los, dará recibo ao depositante e, estando os documentos em conformidade com a lei, tornará público o depósito por edital afixado no lugar do costume e publicado por 3 vezes em 10 dias no "Diário Oficial do Estado" e em jornal da sede da comarca, ou que nesta circule. Do edital deverão constar, sucintamente, os dados necessários à configuração do imóvel.

O oficial terá o prazo de 10 dias para a verificação das formalidades legais exigidas para o loteamento e concederá o prazo de 10 dias para o interessado satisfazer as omissões verificadas. Pode, ainda, no caso de dúvida, proceder na forma do art. 198 e ss. da Lei 6.015, de 31.12.73, com a redação dada pela Lei 6.216, de 30.6.75.

Decorridos 30 dias da última publicação do edital, não havendo impugnação de terceiros e desde que os documentos estejam em ordem, o oficial procederá ao registro do loteamento no Livro 2 — Registro Geral.

Quando o imóvel loteado estiver situado em mais de um município ou comarca, o registro do loteamento será feito apenas onde se achar maior porção de terras. Entretanto, é na comarca da situação do lote que deverão ser registrados o compromisso, a transmissão, a locação e a oneração, a qualquer título, do mesmo lote.

Embora registrado o loteamento na matrícula do imóvel loteado, com a apresentação de instrumento de compromisso, transmissão, locação ou oneração, a qualquer título, referente a um lote, deverá ser aberta matrícula desse lote e na matrícula aberta registrado o ato objeto do instrumento apresentado. Do mesmo modo procederá o oficial quando o instrumento apresentado se referir a mais de um lote.

O registro do loteamento só pode ser cancelado — além de um cumprimento a sentença judicial — a requerimento do loteador, enquanto nenhum lote for objeto de transação averbada, ou mediante consentimento de todos os compromissários ou cessionários (art. 255 da Lei 6.015/73, redação dada pela Lei 6.216/75).

COMENTÁRIOS

DIFERENÇAS ENTRE IMÓVEL URBANO E IMÓVEL RURAL, LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Conceituação

De há muito que a diferença entre *imóvel urbano* e *imóvel rural* já se fazia "não na situação, mas na exploração da coisa" (Philadelpho Azevedo, in "Destinação do Imóvel").

Hodiernamente, autoridades em Direito Imobiliário, como os Profs. Wílson de Souza Campos Batalha, Caio Mário da Silva Pereira, Washington de Barros Monteiro e outros, reconhecem que o que caracteriza o imóvel como urbano ou rural é a sua *destinação econômica.*

Vamos encontrar no Estatuto da Terra a afirmativa de que é a destinação que determina a classificação do imóvel como urbano ou rural independentemente de sua localização.

O Estatuto da Terra, Lei 4.504, de 30.11.64 (art. 4.°, I), e os decretos regulamentares — Decs. 55.891, de 31.3.65 (art. 5.°) e 59.428, de 27.10.66 (art. 93) — definem imóvel rural como sendo aquele localizado em perímetro urbano ou rural dos municípios, destinado a exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial através de planos públicos ou particulares de valorização.

Como que em complementação, a Lei 5.868, de 12.12.72 (art. 6.°, e seu parágrafo único) considera: imóvel rural — sujeito ao imposto sobre a propriedade territorial rural, "ex vi" do art. 29 da Lei 5.172, de 25.10.66 (Código Tributário Nacional) — aquele que se destinar a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial independentemente de sua localização e tiver *área superior a 1 ha*; e imóvel urbano — sujeito ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, "ex vi" do art. 32 da mesma Lei 5.172/66 (Código Tributário Nacional) — aquele que não se enquadrar como *imóvel rural.*

Daí concordamos plenamente com o ilustre colega Álvaro Érix Ferreira, de Campinas-SP, quando afirma que "a nossa legislação em vigor adotou exclusivamente o critério da *destinação econômica* para o conceito de *imóvel rural,* inclusive para efeitos de tributação".

Divisão

Em princípio, a divisão de imóvel urbano e de imóvel rural se faz através de *loteamento* ou de *desmembramento.*

Loteamento (o chamado loteamento público ou particular regularmente constituído) é a divisão de terreno urbano ou rural em lotes destinados à construção ou à exploração rural, previamente aprovada pela Prefeitura Municipal da localização do imóvel e ainda pelo INCRA, se considerado *rural.* Seus requisitos essenciais, além de outros, são: plano do loteamento, com programa de desenvolvimento urbano ou de aproveitamento industrial ou agrícola; planta do terreno objeto do loteamento, com as dimensões e numeração dos lotes e dimensões e nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres (arruamento público).

O loteamento de direito, quando regulado pela lei, constitui "uma soma de direitos e deveres de ordem real e obrigacional, que formam um complexo econômico-jurídico".

O loteamento de fato, feito sem nenhum respeito aos dispositivos legais, que até hoje prolifera em todo o País, chamado loteamento clandestino, constitui de fato um loteamento ilegal sem que possamos, contudo, "negar-lhe a existência, pois existe materialmente".

Desmembramento é a subdivisão de terreno urbano ou rural em áreas menores destinadas a construção residencial, comercial ou industrial, ou, ainda, a anexação

a imóvel confrontante, *sem que se abram novas vias ou logradouros públicos.* A aprovação da Municipalidade da localização do imóvel e ainda do INCRA, se considerado *rural,* é também indispensável para a legalização do desmembramento.

Assim como o loteamento, há desmembramento de direito e de fato, segundo sua subordinação ou não às normas legais que regem a matéria.

De acordo com os arts. 65 da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) e 8.º da Lei 5.868/72, não pode o imóvel rural ser dividido ou desmembrado em área menor à do módulo ou da fração mínima de parcelamento (levando-se em conta a menor área), sob pena de nulidade do ato e de responsabilidade dos titulares dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis que lavrarem a escritura ou registrarem o ato, respectivamente. Excetuam-se: a) loteamento ou desmembramento para fins de urbanização ou de formação de sítios de recreio (Dec. 59.428/66, art. 94, I); b) desmembramentos decorrentes de desapropriação pelo Poder Público ou de iniciativa particular destinados a instalação de estabelecimentos comerciais e industriais e de prédios destinados a serviços comunitários (art. 2.º do Dec. 62.504/68); c) anexação da área desmembrada ao prédio rústico confrontante, desde que o imóvel desmembrado permaneça com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento (art. 8.º, § 4.º, da Lei 5.868/72).

Legislação

O loteamento e o desmembramento de imóvel urbano ou de imóvel rural estão subordinados à seguinte legislação:

— Tendo por objeto *imóvel urbano*: Dec.-lei 58 de 10.12.37, regulamentado pelo Dec. 3.079, de 15.9.38, e disposições outras contidas nos diplomas legais seguintes: Lei 649, de 11.3.49; Dec.-lei 271, de 28.2.67; Lei 5.532, de 14.11.68; Decs.-leis 515, de 7.4.69, e 745, de 7.8.69. A Lei 6.014, de 27.12.73, deu nova redação aos §§ 1.º e 2.º do art. 2.º, aos arts. 16, e seus §§, e 22 do Dec.-lei 58, de 10.12.37.

— Quando se tratar de *imóvel rural* (legislação agrária — INCRA): Lei 4.504, de 30.4.64 (Estatuto da Terra) e seus regulamentos e leis posteriores: Dec. 55.891, de 31.3.65; Lei 4.947, de 6.4.66; Dec. 59.428, de 27.10.66; Dec.-lei 57, de 18.11.66; Decs. 59.900 de 30.12.66, 62.504, de 8.4.68 e 68.153, de 1.2.71; Lei 5.868, de 12.12.72. Ainda mais o Dec. 59.566, de 14.11.66, que regulamenta os contratos agrários disciplinares nas Leis 4.504/64 e 5.947/68, e a Lei 5.709, de 7.10.71, regulamentada pelo Dec. 74.965, de 26.11.74, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

Registro

Em conformidade com a nova Lei de Registros Públicos — Lei 6.015, de 31.12.73, com a redação dada pela Lei 6.216, de 30.6.75, em vigor desde 1.1.76 — o loteamento é registrado (art. 167, I, n. 19) na matrícula do imóvel, de acordo com o título e demais documentos apresentados, na forma da lei.

O desmembramento assim como o loteamento que não seguirem as normas de ordem pública definidas no Dec.-lei 58/37 são averbados (art. 167, II, n. 4) na matrícula do imóvel, à vista do título apresentado juntamente com os demais documentos pela lei exigidos.

"O loteamento, no Brasil, ingressa na órbita jurídica no momento em que é efetuado o seu *registro* no Registro de Imóveis (Lei 6.015/73, art. 167, I, n. 19), ou que se efetue a *averbação* no Registro de Imóveis do desmembramento ou do loteamento que não seguir as regras do Dec.-lei 58/37 (Lei 6.015/73, art. 167, II, n. 4)" — in "Curso Dinâmico-Prático de Direito Imobiliário", caderno 13, Sugestões Literárias.

Tanto a aquisição como a promessa de venda de lote ou de área desmembrada serão registradas, em nome do adquirente ou do promitente comprador, na matrícula

aberta referente ao lote ou área desmembrada objeto da aquisição ou do compromisso.

O registro ou a averbação só poderão ser efetuados no cartório imobiliário da jurisdição do imóvel loteado ou desmembrado, com a apresentação, juntamente com o título, de *todos* os documentos exigidos pela legislação acima relacionada, notadamente, para *imóvel rural*, do certificado de cadastro do INCRA e prova de quitação do imposto territorial rural.

O LOTEAMENTO E OS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES

JETHER SOTTANO
Oficial do 6.º Cartório de
Registro de Imóveis de São Paulo — SP

Para se fazer um estudo detalhado sobre loteamentos, há necessidade de classificá-los em grupos distintos, cada qual reunindo características próprias, ao mesmo tempo e obviamente diferente dos demais.

Assim considerando, procuramos dividir os loteamentos em seis grupos, obedecendo o seguinte critério: 1. loteamentos registrados nos termos do Dec.-lei 58, de 10.12.37, com ou sem planta aprovada pela Municipalidade; 2. loteamentos registrados nos termos do Dec.-lei 58, tendo sua planta original modificada; 3. loteamentos não registrados nos termos do Dec.-lei 58, mas com planta aprovada pela Municipalidade, anteriormente ao Dec.-lei 271, de 28.2.67, com programação de venda ou promessa de venda "sem oferta pública"; 4. loteamentos posteriores ao Dec.-lei 271, com planta aprovada pela Prefeitura Municipal, sem registro nos termos do Dec.-lei 58; 5. loteamentos sem planta aprovada pela Prefeitura Municipal, mas com titularidade legítima dos compromitentes vendedores; 6. loteamentos com ou sem planta aprovada pelo Poder Público, com titularidade ilegítima de seus pretensos compromitentes vendedores — estelionato.

Depois de esboçarmos essa classificação, impõe-se, desde logo, conceituar em termos atuais o loteamento legal e o loteamento clandestino. O Dec.-lei 58 bem como o Dec. 3.079, de 15.9.38, que o regulamentou, não definiram o que é loteamento, apenas fixaram: "Os proprietários ou co-proprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda a depositar no Cartório do Registro de Imóveis da circunscrição respectiva... (art. 1.º do Dec.-lei 58/37).

PRIMEIRO GRUPO: LOTEAMENTOS PERFEITOS E LOTEAMENTOS REGULARES

Como se vê, não ficou bem definido o que é loteamento. O conceito mais preciso encontra-se caracterizado no Dec.-lei 271/67, em seu art. 1.º, § 1.º, que reza: "Considera-se loteamento urbano a subdivisão de área em lotes destinados a edificação de qualquer natureza que não se enquadre no disposto no § 2.º deste artigo.

"§ 2.º. Considera-se desmembramento a subdivisão de área urbana em lotes para edificação na qual seja aproveitado o sistema viário oficial da cidade ou vila

sem que se abram novas vias ou logradouros públicos e sem que se prolonguem ou se modifiquem os existentes."

Portanto, desde que haja abertura de ruas ou prolongamento das já existentes, tem-se um loteamento, e, para que ele não seja clandestino, tem que ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do Dec.-lei 58/37.

Esse registro traz, como conseqüência imediata, a inalienabilidade dos espaços livres, independentemente de doação feita ao Poder Público. É o que se deduz do art. 3.° do Dec.-lei 58/37: "A inscrição torna inalienáveis por qualquer título as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta" e do art. 4.° do Dec.-lei 271/67, quando dispõe: "Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público do município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo".

Esse loteamento, que, obedecendo todas as disposições legais, foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária em que se situa o imóvel, pertence ao primeiro grupo. É o loteamento perfeito.

Mas nesse primeiro grupo também se enquadram os loteamentos sem planta aprovada pela Municipalidade e que são considerados regulares. Trata-se do caso de loteamentos já em curso de venda na data da entrada em vigor do Dec.-lei 58 e os que, por não estarem situados em zona urbana, dispensavam essa formalidade. É o que está contido no art. 1.°, § 2.°, do Dec. 3.079, que discorre: "Tratando-se de propriedade urbana, o plano e a planta de loteamento devem ser previamente aprovados pela Prefeitura Municipal, ouvidas, quanto ao que lhes disser respeito, as autoridades sanitárias e militares. O mesmo se observará quanto às modificações a que se refere o § 5.°.

"Excetuam-se do disposto neste parágrafo os terrenos que, anteriormente à data do Dec.-lei 58, de 10.12.37, estavam sendo vendidos em logradouros em que a Prefeitura Municipal já tinha concedido alvarás para construções, ou se acham registrados de conformidade com as leis municipais..."

SEGUNDO GRUPO: LOTEAMENTOS REGISTRADOS NOS TERMOS DO DEC.-LEI 58, TENDO SUA PLANTA ORIGINAL MODIFICADA

O segundo grupo enfeixa loteamentos cujas plantas originais foram modificadas e em que, embora o plano de loteamento permaneça o mesmo quanto à sua finalidade, as quadras e mesmo os lotes e até os espaços livres sofrem modificações. Essa situação é prevista no § 4.° do art. 1.° do Dec.-lei 58, quando fixa: "O plano de loteamento poderá ser modificado quanto aos lotes não comprometidos e o de arruamento desde que a modificação não prejudique os lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, se a Prefeitura Municipal aprovar a modificação.

"A planta e o memorial assim aprovados serão depositados no Cartório do Registro para nova inscrição observando o disposto no art. 2.°, e §§."

Há que se fazer, aqui, uma observação. Não conhecemos, na vigência do Dec. 4.857/39, caso em que tenha havido nova inscrição; sempre se tem feito por averbação à margem da inscrição a modificação introduzida no loteamento.

Parece-nos ter havido nesse artigo da lei uma imperfeição, determinando fosse feita nova inscrição, pois os títulos de domínio e toda a documentação sobre as pessoas e sobre o imóvel, exigidos pelo art. 1.° desse decreto-lei, já estão inseridos nos autos da inscrição. Por que, então, não se fazer uma simples averbação da modificação havida, juntando-se nos mesmos autos a nova planta aprovada pela Municipalidade e o memorial que a justifica?

Averbação essa, aliás, que está de acordo com o conceito de Waldemar Loureiro, quando diz: "Averbar é notar ou declarar à margem de um registro ocorrências que, por qualquer modo, o alterem" ("Registro da Propriedade Imóvel", 4.ª ed., 1952, Revista Forense).

Nesse sentido, em 1956, foi suscitada dúvida pelo 6.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em um requerimento de averbação que, juntando planta aprovada pela Prefeitura, solicitava modificações no arruamento do loteamento já inscrito. Essa dúvida foi julgada improcedente, e o requerido foi averbado, dispensando-se nova inscrição.

Nesses casos, via de regra, as modificações são feitas com o objetivo de melhorar o loteamento, por vezes até para atender a exigências feitas pelo próprio Poder Público, tais como alargamento de ruas, praças e ligações com vias de comunicação mais diretas, que levem a conduções mais rápidas e de alto alcance social.

Tais loteamentos são perfeitamente corretos.

TERCEIRO GRUPO: LOTEAMENTOS NÃO REGISTRADOS NOS TERMOS DO DEC.-LEI 58, MAS COM PLANTA APROVADA PELA MUNICIPALIDADE, ANTERIORMENTE AO DEC.-LEI 271, DE 28.2.67, COM PROGRAMAÇÃO DE VENDA OU PROMESSA DE VENDA "SEM OFERTA PÚBLICA"

Este talvez seja o capítulo mais importante deste trabalho, posto que estes loteamentos originariamente eram considerados regulares, visto que seus proprietários obtiveram a aprovação da planta pela Municipalidade e não se interessaram em inscrevê-los nos termos do Dec.-lei 58, por não oferecerem a venda dos lotes mediante *oferta pública* e pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas.

O Prof. Waldemar Ferreira, em seu livro "O Lateamento e a Venda de Terrenos em Prestações", nos dá notícia da discussão havida na Câmara dos Deputados em torno desse tópico, e transcreve o voto de Levi Carneiro, de onde se destaca: "Pareceu-me que não haveria razão para a obrigatoriedade do preenchimento de tais formalidades e que não se deveria limitar o regime criado apenas às vendas que se façam mediante ofertas públicas. Isto é, a todos os vendedores de terrenos em prestações, quer façam ofertas públicas, quer não as façam, se deveria, no meu entender, permitir o preenchimento das formalidades estabelecidas".

E apresentou emenda supressiva das palavras "por oferta pública", justificando: "O projeto impossibilita a venda de terrenos em lotes mediante ofertas públicas. Esta cláusula parecerá, aliás, tranqüilizadora... Porque os vendedores de terrenos em lotes têm meio fácil de evitar as inexcedíveis complicações do art. 1.º: é não vender os bens mediante ofertas públicas. Não sendo assim, estão dispensados de depositar os numerosos, difíceis e caríssimos documentos arrolados no art. 1.º. É fácil de prever, portanto, o que acontecerá: os vendedores de terrenos em lotes não os venderão "mediante ofertas públicas".

Verifica-se, pelo exposto, que o problema foi levantado, e, não obstante, o decreto consignou "oferta pública". Originaram-se, como havia sido previsto, dois tipos de loteamentos: o de "oferta pública", registrado nos termos do Dec.-lei 58, e o "sem oferta pública", não registrado, todavia regular. Ora, uma vez já considerado regular, não pode vir a ser tachado de irregular atualmente.

Com muito acerto e louvável entendimento julgou o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, conforme ac. 256.164, de 1.11.76, caso em que se enquadra neste grupo, nos seguintes termos: "No mérito, a pretensão do apelante não é acolhível. O Livro Auxiliar do Registro de Imóveis não tem a destinação pretendida, como bem realça o Dr. Procurador da Justiça. O que nele se registra são os atos especificados no art. 178 da Lei 6.015/73. Nessa enumeração não cabe a especificação de loteamentos.

"Na realidade, o apelante, não tendo registrado o loteamento e não querendo fazê-lo agora, terá de oferecer a identificação minuciosa de cada lote que transmitir,

em cada escritura que outorgar, de modo a tornar possível a segura localização dele na área total, sob seu domínio, de quase 500.000 m².

"Com o loteamento regularmente registrado, a área estaria desmembrada e bastaria a referênca ao lote e quadra para autorizar-se o registro das escrituras individuais. Como assim não está, este registro é possível, mas mediante todas as minúcias exigidas pela Lei 6.015/73, art. 225, que permitam, ao simples exame da escritura, determinar-se com rigor a localização do terreno transmitido.

"Há, também, o recurso à averbação do desmembramento total, nos termos da Lei 6.015/73, arts. 168, II, n. 4, e 169, I, independentemente da exibição de escrituras definitivas, como quis a sentença; mas isso não autorizará a oferta pública na modalidade do Dec.-lei 58/37. Essa averbação poderá ser feita à margem da transcrição do título de domínio, que consta estar em Santos, e obrigará à observância do art. 229 da Lei 6.015/73, cada vez que tiver de ser aberta matrícula individual de qualquer lote, no Cartório de Registro Imobiliário de Itanhaém."

Não menos sábio é o acórdão de 7.10.77, do referido Conselho Superior da Magistratura, que, por votação unânime, decidiu: "2. Superada esta questão, impõe-se o reconhecimento da improcedência da dúvida pelo motivo remanescente, ou seja, por infração às disposições do Dec.-lei 58, de 10.12.37, e do Dec. 3.079, de 15.9.38, que o regulamentou.

"Realmente, não há, nos autos, indício de que as vendas das chácaras se realizassem por oferta pública, que constitui um dos requisitos fundamentais para aplicação do Dec.-lei 58 ou de seu decreto regulamentador.

"Ao contrário, a própria averbação, de maneira clara, afastou essa hipótese, ao mencionar que as chácaras não eram destinadas a venda por oferta pública.

"É certo que a ressalva, isoladamente, não poderia afastar o parcelamento do terreno da órbita disciplinar dos diplomas legais aludidos, uma vez que a oferta pública poderia ser presumida de outras condições objetivas que rodeassem a venda de lotes, como o uso de corretores, empresas de corretagem ou imobiliária, que fizessem oferta das unidades a quem por elas se interessasse.

"Ocorre, contudo, que, no caso, nenhum dado concreto veio para o processo, de forma a positivar, ainda que por via indireta, ofertas públicas, que submetessem as chácaras em questão à disciplina da legislação especial.

"3. Acresce, também, que as escrituras exibidas para registro mostram negócios à vista, sem qualquer parcelamento, ou seja, com preço integralmente pago no ato da própria lavratura.

"O acolhimento da dúvida, dessa forma, iria violar o art. 1.º do Dec.-lei 58 e do Dec. 3.079, por falta de demonstração do segundo requisito que ali se exige, para que um loteamento se submeta à disciplina que aqueles diplomas legais impõem, ou seja, o pagamento do preço em prestações sucessivas e periódicas. Vale, aqui, para ilustrar o acerto da afirmação, o ensino de Wílson de Souza Campos Batalha: "Por conseguinte, escapam às exigências formuladas no citado inciso legal as vendas à vista, ou aquelas feitas mediante certa entrada e pagamento do saldo em determinada data" (cf. "Loteamentos e Condomínios", vol. I/258).

"Por isso, o autor citado, logo adiante, em trecho apropriado ao caso, assevera: "Se, porém, o proprietário loteador não desejar vender os lotes a prestações e não promover a inscrição do memorial e documentos, o compromisso de compra e venda será inscrito, averbando-se à margem da transcrição o desmembramento havido (cf., infra: cap. VIII, seção III).

"Se se perfizer, logo de início, a venda definitiva, proceder-se-á à transcrição do título" (ob. e loc. cits.).

"Ora, na hipótese, o que se verifica é que o proprietário, procedendo à averbação, à margem da transcrição, do desmembramento que levou a efeito, exauriu o rol de providências a seu cargo, para que as escrituras que se seguissem pudessem ser levadas a registro, sem qualquer infração à legislação especial invocada,

principalmente quando se vê que o negócio realizado não foi precedido de oferta pública e nem se marcou pelo pagamento do preço em prestações sucessivas e periódicas.

"A averbação procedida se ateve, assim, aos princípios norteadores da matéria, afeiçoando-se à autorização contida no art. 285 do Dec. 4.857, de 9.11.39, e se ela dá suporte suficiente à localização dos lotes em causa, apresentando-os como corpo certo dentro da área a que se refere a transcrição mencianada na escritura, injustificada se torna a recusa aos registros."

Anteriormente a 1967, esse entendimento prevalecia, tanto assim que, num acórdão de 24.9.68, o mesmo Conselho Superior da Magistratura, confirmando sentença do Juiz Corregedor Permanente e denegando o recurso interposto, assim se expressa, espelhando o conceito jurídico até então adotado: "Muito embora se reconheça que a melhor orientação é a de se atribuir à promessa de venda de lotes, pertencentes a loteamentos clandestinos, os efeitos de promessa de venda do imóvel não loteado, de forma a permitir sua inscrição no Livro 4" (DOE de 8.10.68, São Paulo).

É, evidentemente, uma ressalva tendente a justificar as decisões anteriores, que determinavam o registro da promessa de venda do lote no Livro 4, toda vez que não houvesse loteamento inscrito, aliás como se fosse imóvel não loteado, cuja incidência jurídica está contida no art. 22 do próprio Dec.-lei 58, modificado pela Lei 649/49.

Os loteamentos incluídos neste grupo devem ser, para todos os efeitos, reconhecidos como regulares e as promessas de venda e mesmo as escrituras definitivas não devem encontrar obstáculos no Cartório de Registro de Imóveis para o seu devido registro, desde que o lote esteja corretamente descrito e possibilite a abertura da matrícula, podendo efetuar-se, para melhor controle, a averbação do loteamento à margem da transcrição, nos termos do disposto no art. 168, II, n. 4, da Lei 6.015/73, como sugere o acórdão inicialmente citado neste tópico.

QUARTO GRUPO: LOTEAMENTOS POSTERIORES AO DEC.-LEI 271, COM PLANTA APROVADA PELA PREFEITURA MUNICIPAL, SEM REGISTRO NOS TERMOS DO DEC.-LEI 58

Como já ficou expresso, depois da promulgação do Dec.-lei 271/67, que deu nova dimensão ao conceito de loteamento, sempre que haja abertura de rua ou de espaços livres, os seus prolongamentos, configura-se um loteamento, o qual, para ser regular, deverá ser registrado nos termos do Dec.-lei 58/37.

O Dec.-lei 271 equiparou, no seu art. 3.°, o loteador ao incorporador, e determinou que se aplicasse aos loteamentos a Lei 4.591, como se conclui: "Aplica-se aos loteamentos a Lei 4.591, de 16.12.64, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e às obras de infra-estrutura a construção da edificação".

Ora, o art. 32 da Lei 4.591/64 diz que o incorporador somente poderá negociar imóvel depois de regularizar a incorporação no Registro de Imóveis, por conseqüência a mesma obrigação cabe ao loteador e o mesmo deverá acontecer com as normas fixadas nos arts. 32, § 3.°, 65 e 66 da referida Lei 4.591, muito embora o § 1.° do art. 3.° do Dec.-lei 271/67 consigne que o Poder Executivo deverá regulamentar o decreto-lei especialmente quanto à aplicação da Lei 4.591/64, e até a presente data não o tenha feito.

Com efeito, tais argumentos são comumente alegados por todos quantos forçam, numa interpretação rigorosa da lei, neste caso, a inscrição do loteamento nos termos do Dec.-lei 58.

Nós mesmos já os usamos, embora excepcionalmente, em suscitação de dúvida, que teve julgamento procedente e confirmação pelo E. Conselho Superior da Magistratura, conforme Ag. pet. 217.624, de onde se destaca: "De conseguinte,

tratando-se desenganadamente de loteamento e vislumbrando-se nitidamente, na espécie, negócio jurídico sujeito à incidência do Dec.-lei 58, diploma de ordem pública e, pois, de normatividade cogente, a obrigatoriedade do prévio registro apresenta-se imprescindível e nesse sentido é a jurisprudência deste Conselho (cf. Ags. pets. 118.649 de São Paulo, 142.284, 198.426 e 214.523, de Campinas)".

Cita, como se observa, acórdãos de Campinas, todos eles resultantes de dúvidas suscitadas pelo nosso eminente — mas, especificamente neste assunto, intransigente — Elvino Silva Filho, de quem, pela convivência e admiração, tornamo-nos apóstolos.

Todavia, nessa dúvida por nós suscitada, todos os argumentos do nosso conhecimento foram citados, não com o objetivo de combater a falta de inscrição do loteamento em si, mas, sim, porque havia uma ação real inscrita, pondo em dúvida a titularidade do domínio dos compromitentes vendedores, ação essa que contestava serem eles os verdadeiros proprietários da gleba loteada.

Dessa forma, se os loteadores viessem a perder a ação reivindicatória, os registros por nós efetuados seriam, conseqüentemente, nulos, comprometendo, assim, a segurança e a boa imagem da própria instituição registrária.

Cumpre ressaltar, aqui, que, tendo sido a planta de loteamento aprovada pela Municipalidade e não havendo o registro competente no Registro de Imóveis, nos termos do Dec.-lei 58, não ocorre a transferência ao Poder Público do leito das ruas e dos espaços livres, como acontece no grupo anterior, por força da lei ("ex lege"), daí a razão de ter sido anteriormente destacado o artigo legal que confere esse direito de propriedade ao município.

Supre, porém, essa falta a tese jurídica abaixo considerada.

O proprietário da gleba loteada, ao encaminhar a planta de loteamento para ser aprovada pela Municipalidade, já traça as ruas e praças que formarão o sistema viário do loteamento. E aqui cabe o que os romanos já diziam: "Ex facto jus oritur" (Do fato nasce o Direito).

Com isso fica estabelecido o que o art. 66 do CC brasileiro considera bens públicos: "I — Os bens de uso comum do povo, tais como os mares, rios, estradas, *ruas* e *praças*".

Bens sobre os quais, no Direito Administrativo, Hely Lopes Meirelles, classificando segundo sua destinação, assim se expressa: "Bens de uso comum do povo, ou do domínio público, como exemplifica a própria lei, são os mares, rios, estradas, ruas e praças. Enfim, todos os locais abertos à utilização pública adquirem esse caráter de comunidade, de uso coletivo, de fruição própria do povo. "Sob esse aspecto — acentua Cirne Lima — pode o domínio público definir-se como a forma mais completa da participação de um bem na atividade de Administração Pública. São os bens de uso comum, ou do domínio público, o serviço mesmo prestado ao público pela Administração, assim como as estradas, ruas e praças".

E, mais adiante, continua: "Uso comum do povo é todo aquele que se reconhece à coletividade em geral sobre os bens públicos, sem discriminação de usuários ou ordem especial para sua fruição. É o uso que o povo faz das *ruas* e logradouros *públicos,* dos rios navegáveis, do mar e das praias naturais" ("Direito Administrativo Brasileiro", 5.ª ed., pp. 473 e 475).

Mas a própria jurisprudência encara beneplacitamente estes loteamentos, pois não os distingue do grupo anterior, como aqui se procedeu, tanto assim que os acórdãos retrocitados no grupo três são de 1976 e 1977, muito após a vigência do Dec.-lei 271, e servem de justificativa também para os loteamentos configurados neste grupo.

Ademais, exsurge, aqui, uma realidade incontestável, qual seja: a existência de loteamentos enquadrados neste grupo, mas que, embora irregularmente feitos, tiveram, no entanto, suas ruas reconhecidas pelos Poderes Públicos, que não só lhes deram denominação própria como, ainda, nelas efetivaram todos os melhoramentos, como água, esgoto, calçamento ou asfalto, além de aprovação de plantas

para construções e lançamentos de impostos. O que lhes dá características de "sistema viário existente", a que se referiu o Dec.-lei 271, quando definiu o loteamento. Por conseguinte, tais lotes também devem ter seu registro assegurado, como se concluiu no grupo anterior.

QUINTO GRUPO: LOTEAMENTOS SEM PLANTA APROVADA PELA PREFEITURA MUNICIPAL, MAS COM TITULARIDADE LEGÍTIMA DOS COMPROMITENTES VENDEDORES

Neste grupo congregam-se os loteamentos que, embora irregulares, ainda encontram justificativa. Não é possível ao proprietário de uma gleba, onde não haja sistema viário a recortá-la, dividi-la em quadras e lotes, sem, atualmente, obter a aprovação da planta pela Municipalidade.

O direito de propriedade do loteador está, assim, delimitado pelo interesse público. Essa delimitação tem sido objeto de estudos aprofundados por juristas e todos os quadrantes do mundo e entre nós é de se destacar Caio Mário da Silva Pereira, que, em "Instituições de Direito Civil", dedica um capítulo especial à "Sociologia da propriedade" de onde se retiram estes conceitos: "A verdade é que a propriedade individual vigente em nossos dias, exprimindo-se embora em termos clássicos e usando a mesma terminologia, não conserva todavia conteúdo idêntico ao de suas origens históricas. É certo que se reconhece ao "dominus" o poder sobre a coisa; é exato que o domínio enfeixa os mesmos atributos originários — "ius utendi fruendi et abutendi". Mas é inegável também que essas faculdades suportam evidentes restrições legais, tão freqüentes e severas, que se vislumbra a criação de novas noções. São restrições e limitações tendentes a coibir abusos e tendo em vista impedir que o exercício do direito de propriedade se transforme em instrumento de dominação".

E, mais adiante: "De certo modo os legisladores e os aplicadores da lei em todo o mundo, segundo afirma Trabucchi, mostram-se propensos a atenuar a rigidez do direito de propriedade".

Inegavelmente, o direito de propriedade está delimitado pelo interesse social e público. Em observância a esse princípio impõe-se aos oficiais de registro de imóveis a atribuição de denunciar, através de suscitação de dúvida, os loteadores que assim procedem, pois são eles os culpados pelo crescimento desordenado e carente de tudo das grandes cidades.

Aliás, eles estão sujeitos às mesmas penas que lhes são impostas, aos incorporadores que não cumprem as obrigações legais, penas essas que estão fixadas no art. 65 da Lei 4.591, de 16.12.64, que prevê: "Reclusão de 1 a 4 anos e multa de 50 vezes o maior salário mínimo vigente no País".

E, para que a denúncia seja feita, basta ao oficial consignar na suscitação de dúvida a disposição contida no art. 40 do CPP: "Quando, em autos ou papéis de que conhecerem, os juízes ou tribunais verificarem a existência de crime de ação pública, remeterão ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia".

A convivência com esse problema social e jurídico, por mais de 30 anos, nos autoriza a afirmar que, na prática, a quase totalidade dos loteamentos não registrados de acordo com as normas legais a eles pertinentes refere-se a lotes prometidos à venda à classe pobre das grandes cidades. Enquanto que, em contraposição, os loteamentos em bairros residenciais de alto nível não só são minuciosamente enquadrados na lei como, ainda, oferecem as mais exorbitantes perspectivas de sofisticados melhoramentos e propaganda de toda ordem, como esta: "transpassa este portal e entrarás no céu".

Conseguintemente, as dificuldades registrárias são encontradas pela classe mais humilde, a qual poderia contorná-las pela sentença de usucapião, o que não faz por não ter condições econômicas para arcar com as despesas processuais decorrentes. E assim fica desprotegida do direito real que o registro oferece. Daí a

razão pela qual toda orientação tendente a minorar-lhes as agruras deve ser observada.

Como reverso, toda pressão com a finalidade de criticar e denunciar o loteador faltoso é merecedora dos mais destacados encômios.

Contudo, ainda neste grupo, há que se ter sutileza de observação, para analisar com a devida cautela cada caso concreto que se examinar.

Eis que pode haver retalhamento de áreas feito em épocas anteriores nas quais, atualmente, o sistema viário constitui uma situação de fato e, muito embora não haja planta aprovada pela Municipalidade, as ruas existem e são oficiais.

Ocorre, entretanto, que tais ruas não foram averbadas à margem da transcrição aquisitiva do proprietário da gleba. Essa averbação, se feita, regulariza uma situação de fato existente. É o que se poderia designar de desmembramento e não loteamento.

O esclarecimento perfeito desse conceito encontra-se na magnífica decisão do MM. Juiz Substituto da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. Luiz Henrique de Souza e Silva, que, apoiada em manifestação de igual teor do DD. 1.º Curador de Registros Públicos, Dr. Álvaro Pinto de Arruda, externou toda a sua sensibilidade de julgador, que vê com acuidade e perspicácia a realidade social do problema que se lhe apresenta para solucionar.

A essa sensibilidade de julgador nossa admiração e à intransigência do oficial do registro recomenda-se a leitura deste modesto trabalho, não no sentido de ilustrar-se mais, mas, sim, para despertar-lhe maior interesse no estudo do problema angustiante do compromissário comprador.

Trata-se de sentença recente, datada de 2.6.78, de onde se destaca: "Não prospera nenhum dos motivos alegados na dúvida, bem analisada e rebatida com vantagem, pelos suscitados e pela douta e zelosa Curadoria de Registros.

"I — Novo arruamento — Não se trata de novo arruamento, como pretende o suscitante, de subdivisão de área em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou logradouros públicos, prolongamento ou modificação dos existentes, caso em que se consideraria loteamento urbano, mas tão-só de subdivisão de área urbana em lotes na qual é aproveitado o sistema viário oficial da cidade, constituindo-se o denominado desmembramento (art. 1.º, §§ 1.º e 2.º, do Dec.-lei 271/67).

"Para este último basta a simples averbação da abertura e a existência das ruas oficiais, ao passo que o primeiro pressupõe a aprovação do plano pelos Poderes Públicos competentes e posterior inscrição no Registro de Imóveis, nos termos do (Dec.-lei 58/37).

"A abertura de rua, como desmembramento, que é, da propriedade, é de averbação necessária (art. 169 da Lei de Registros Públicos). Posto tenha havido parcelamento, que, aliás, não se proíbe a nenhum proprietário daí não se segue, necessariamente, haja loteamento subordinado ao regime das leis especiais sobre a matéria. Pode haver desmembramento, parcelamento material, de fato, cabendo ao interessado pleitear a averbação, no caso de abertura de ruas, para lhe dar a eficácia jurídica faltante.

"A certidão de fls. — complementada com as de fls., expedida pela Prefeitura do município de Osasco, atesta a abertura e existência das ruas, que são oficiais, restando averbar esta ocorrência por alterar o registro, a fim de se reduzir as áreas por elas ocupadas da disponibilidade de domínio presumida pela transcrição.

"Os documentos em que se baseia a pretendida averbação são absolutamente idôneos para os fins colimados, fornecidos que foram pela autoridade competente, com todas as especificações necessárias. Reportam-se à transcrição, localizando as ruas dentro da área objeto daquela, não havendo descrição vaga imprecisa; referem-se ao começo e fim das ruas dentro da área dos suscitados, declinando a largura e a extensão das mesmas, bem assim a área por elas ocupada e seus nomes.

"Nada mais é lícito, quanto a este aspecto, exigir dos suscitados, que requereram a averbação de ocorrências alteradas do registro, de sua transcrição aquisitiva,

instruindo a pretensão com documento suficientemente comprobatório, não se lhes podendo impedir de dar ao parcelamento material havido, por força de atos do Poder municipal, a eficácia jurídica que lhe falta.

"II — Denominação especial — De se notar que, neste passo, a dúvida exorbitou da pretensão manifestada pelos suscitados, que não requereram a averbação de nova denominação de loteamento (fls.). A denominação de Jardim Benfeitor apenas aparece em certidão da Municipalidade (fls.), tendo os suscitados esclarecido que tal identificação foi feita pela própria Prefeitura de Osasco e que não pretendem fazê-la prevalecer (fls.).

"III — Terrenos de terceiros — Não se há falar em retificação na forma preconizada pelo § 2.º do art. 213 da Lei 6.015/73, eis que as ruas, cuja abertura se pretende averbar, iniciam e terminam em *divisa* de terrenos de terceiros ou em outros logradouros públicos, como atesta a certidão expedida pela Municipalidade de Osasco (fls.). Tal não implica o reconhecimento de prejuízo, de ofensa a direito de terceiros, pois não se diz que as ruas *atingem* seus terrenos (deles terceiros).

"As ruas iniciam e terminam em *divisa* de terrenos de terceiros ou em outros logradouros públicos, nem poderia deixar de ser, a menos que não tivessem início ou fim, entrada ou saída, que fossem encravadas.

"Ademais, são elas oficiais e, se atingem terrenos de terceiros efetivamente, muito embora disto não haja referência nos documentos, tal fato não pode ser imputado aos suscitados, nem pretendem eles que isto conste do registro de estranhos; visam eles à averbação dentro da força de sua transcrição de vias públicas abertas pelo município, cabendo aos interessados, não aqui e nem agora, nem a ninguém por eles, reclamar de eventual prejuízo do Poder Público competente.

"Consigne-se, ainda, que a averbação da abertura de ruas não tem o condão de transferir a propriedade das áreas por elas ocupadas para o município, mas tão-só torna indisponível para os proprietários a parcela que passou a ser de uso comum, o que não lhe veda a possibilidade de pleitear a indenização a que fizer jus.

"IV — Disponibilidade — Os suscitados ofereceram certidões do 16.º Cartório de Registro de Imóveis e do Cartório do 1.º Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Osasco, bem como requereram que idêntico ato ao aqui pretendido fosse efetuado, à margem da Inscrição 8.063 daquela serventia, demonstrando, sem sombra de dúvida, ter disponibilidade para a averbação desejada.

"A transcrição dos suscitados tem força suficiente para suportar a diminuição de área conseqüente à abertura das ruas, deixando intocável o remanescente compromissado à venda. Destarte, não há como se temer, como quer o suscitante, afronta de princípio norteador do registro imobiliário."

E, mais adiante: "Observo haver verdadeira intransigência na oposição manifestada pelo suscitante que, antes de se preocupar com a função pública que exerce, exigindo segurança e certeza para os atos que deva praticar e oferecendo presteza em seus serviços, obstinadamente não deseja se faça em seu cartório, sem o menor resquício de razão, a averbação pretendida, chegando mesmo a desejar o afastamento da possibilidade contida no art. 292 da Lei 6.015/73, sem invocar a escusa de inexistência de espaço prevista em seu parágrafo único.

"Após afastados os fundamentos da dúvida, o douto e zeloso Representante ministerial, com a acuidade que lhe é costumeira, detectou pequenas falhas no requerimento de averbação feito pelos suscitados, as quais, entretanto e pelo aditamento feito, não implicam se reconhecer a procedência desta dúvida e não impedem os atos registrários, "lato sensu", pretendidos.

"Por derradeiro e através desta mesma certidão (fls.), que retificou dados constantes das anteriores (fls.), houve menção ao correto e atual nome de uma das artérias oficiais, cuja alteração de denominação fora requerida (fls.).

"Ante o exposto e considerando o que mais dos autos consta, julgo improcedente a presente dúvida e autorizo se proceda à averbação consubstanciada no requerimento de fls., bem assim no aditamento de fls., fazendo-se a representação juntamente com os documentos de fls.".

Como se vê, há que se ter sempre o cuidado de distinguir desmembramento de loteamento.

SEXTO GRUPO: LOTEAMENTOS COM OU SEM PLANTA APROVADA PELO PODER PÚBLICO, COM TITULARIDADE ILEGÍTIMA DE SEUS PRETENSOS COMPROMITENTES VENDEDORES — ESTELIONATO

Este grupo dispensa comentários, pois foge da alçada civil para entrar tipicamente no Direito Penal.

Em face de tal circunstância, nada melhor que citar quem do assunto entende, como Vitorino Prata Castelo Branco, DD. Presidente da Sociedade Brasileira de Direito Criminal (1974): "Segundo uma recente decisão judicial, o que permite traçar uma linha divisória entre a fraude civil e a criminal (estelionato) é o inadimplemento preordenado ou preconcebido, ou seja a anterioridade do dolo em relação ao negócio.

"A primeira característica do estelionato é a intenção de lucro ilícito para si ou para outrem ("anima lucri faciendi"); o segundo, o meio ardiloso empregado para alcançar aquele lucro; o terceiro, a manutenção da vítima no erro; e, por fim, o quarto, o resultado ou proveito (já considerado na posse do agente). Enquanto o ladrão procura conseguir o lucro pela subtração, o extorsionário pela coação e o possuidor pela apropriação indébita, o estelionatário procura obter o lucro pelo engodo. No furto, na extorsão, na apropriação indébita, a vítima sofre a perda da coisa sem a sua anuência, e algumas vezes com a sua resistência; no estelionato a própria vítima entrega a coisa, espontaneamente, ao agente. O prejuízo da vítima, conforme o meio ardiloso empregado pelo agente, pode provir de um mau negócio, às vezes resolvido no juízo cível (quando não há má-fé da parte contrária), ou de um ato criminoso de competência do juízo criminal. Não há estelionato (crime) se não houver fraude, isto é, artifício, engodo, burla, ardil, no meio astucioso empregado pelo agente, visto que a fraude é o elemento primordial do delito. Em geral a vítima é pessoa de boa-fé (acreditando em toda e qualquer propaganda) e o agente homem de má-fé (aproveitador da credulidade alheia)" ("Da Defesa nos Crimes contra o Patrimônio", ed. 1974, p. 110).

Cabe, indubitavelmente, como atributivo, aos oficiais de registro a defesa dos direitos da propriedade imóvel, e, no cumprimento desse dever, que engloba toda proteção jurídica da propriedade, têm eles de agir com tolerância e humanidade e ao mesmo tempo com rigor implacável, denunciando os corruptos e estelionatários. Não devem, pois, permitir que novos loteamentos se formem sem a obediência legal, mas devem analisar com cuidado todas as situações de fato já existentes e compreender a grande realidade da situação dos compromissários compradores, cujos direitos a lei pretendeu assegurar, mas que, por culpa exclusiva dos compromitentes vendedores se encontram totalmente desprotegidos.

É tarefa difícil, sutil, mas não impossível, a de distinguir o joio do trigo.

Finalmente, tanto os membros do Poder Judiciário como os oficiais de registro de imóveis devem ter sempre presente que toda legislação sobre loteamento teve e tem por objetivo primordial proteger o compromissário comprador de forma a assegurar-lhe a aquisição de sua casa própria, o que faz parte da filosofia político-econômico-social do Governo brasileiro.

Assim, toda tendência carreada para esse fim deve merecer o aplauso de todos, como bem recomendou Serpa Lopes: "Um princípio devem todos ter em vista, quer oficial de registro, quer o próprio juiz: em matéria de registro de imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos, fiquem sob o amparo de regime do registro imobiliário e participem dos seus benefícios" ("Tratado dos Registros Públicos", vol. II/346).

ATA DOS TRABALHOS DA 4.ª COMISSÃO

ATA DOS TRABALHOS DA 4.ª COMISSÃO DE ESTUDOS DO V ENCONTRO DOS OFICIAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, REALIZADO EM JOÃO PESSOA-PB

Aos seis dias do mês de outubro de mil novecentos e setenta e oito, nesta cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, no recinto das convenções do Hotel Tambaú, às 9 h, reuniu-se a 4.ª Comissão, que finalizou os seus trabalhos às 12 h, tendo sido presidida pelo Dr. Cleto Acreano Meireles de Moura, Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Belém — PA, secretariada pelo Dr. Olímpio Leite Pereira Filho, Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis — GO e tendo como Relator o Dr. Marco Antônio Tostes Chaves, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Aimorés — MG. Iniciando os trabalhos o Sr. Presidente da Comissão convidou o Dr. Tabosa de Almeida, Presidente em exercício do Instituto, para que usasse da palavra, saudando os convidados de honra presentes à Mesa. Em breves palavras, o Dr. Tabosa de Almeida saudou o colega Dr. Djeta Medeiros, Vice-Presidente do Colégio Notarial do Brasil, e passou a palavra ao colega Dr. Dimas Souto Pedroza, que, com belíssimas palavras, fez uma saudação ao colega já aposentado Dr. Oswaldo Penido, do Cartório do Rio de Janeiro. Em seguida, o Dr. Gilberto Valente, Juiz Corregedor do Estado de São Paulo, saudou todas as esposas dos oficiais de Cartórios de Registro de Imóveis, na pessoa da Sra. Ruth Penido, esposa do Dr. Oswaldo Penido. Usando da palavra, o Dr. Djeta Medeiros, bastante emocionado, agradeceu as manifestações. Em prosseguimento foi apresentado o trabalho "Loteamento urbano" pelo conferencista Cleto Acreano Meireles de Moura, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Belém, passando a Presidência da Comissão para o Secretário, o Sr. Olímpio Leite Pereira Filho, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Anápolis — GO. Após sua brilhante palestra, rica de citações legais, abordando todas as noções de loteamento urbano e rural, encerrou focalizando os registros dos loteamentos dentro do espírito da lei em vigor. Várias foram as dúvidas e solicitações levadas à Mesa e todas elas foram respondidas a contento dos interessados. O colega José Augusto Alves Pinto, Oficial do Registro de Imóveis de Araucária — PR, usando da palavra, ofereceu uma contestação sobre parte do trabalho de autoria do Dr. Jether Sottano, distribuído durante os trabalhos da 4.ª Comissão, contestação esta que, a pedido da Presidência da Comissão o contestador deverá redigir e enviar diretamente ao autor, com cópia para a Diretoria do IRIB, haja vista não se encontrar o mesmo neste V Encontro. E como nada mais havia para tratar, o Sr. Presidente encerrou os trabalhos da 4.ª Comissão de Estudos, ficando esclarecido que toda a sessão fora gravada, para conhecimento dos interessados. Para constar, eu, Olímpio Leite Pereira Filho, Secretário, datilografei a presente, que vai assinada pelo Sr. Presidente e pelo Sr. Relator.

SESSÃO SOLENE DE ENCERRAMENTO

Realizada no dia 6.10.78, às 20 h, no Salão de Convenções do Hotel Tambaú, sob a presidência do Dr. Tabosa de Almeida, Vice-Presidente do IRIB, que compôs a Mesa dos trabalhos com as seguintes autoridades:

1. *Dr. Adalberto Tabosa de Almeida,* 1.º Oficial de Imóveis em Recife — PE, que presidiu a sessão na ausência do Presidente do IRIB, Dr. Elvino da Silva Filho;
2. *Dr. Gilberto Valente da Silva,* MM. Juiz dos Registros Públicos de São Paulo;
3. *Dr. Vanildo Cabral de Vasconcelos,* Procurador-Geral da Justiça do Estado da Paraíba, representando o Presidente do Tribunal de Justiça da Paraíba, Des. Arquimedes Souto Maior Filho (este compareceu em pessoa na Sessão de Abertura);
4. *Dr. Adaílton Coelho da Costa,* Secretário do Interior e Justiça, por si e como representante do Governador do Estado, Dr. Dorgival Terceiro Neto;
5. *Dr. José Alves de Oliveira,* Magnífico Reitor da Universidade Federal da Paraíba;
6. *Dr. Afrânio Melo,* Secretário da Segurança Pública da Paraíba;
7. *Dr. Newton Soares,* Corregedor do Ministério Público;
8. *Dr. José Hardman Norat,* 1.º Juiz Corregedor da Paraíba;
9. *Dr. Marcos Otávio de Novaes Araújo,* 2.º Juiz Corregedor da Paraíba;
10. *João Martins da Costa Neto,* Oficial de Imóveis em Salvador — BA;
11. *Dr. Cleto Acreano M. de Moura,* Oficial de Imóveis em Belém — PA;
12. *Dr. Sylvio Paulo Duarte Marques,* Oficial de Imóveis em Porto Alegre — RS;
13. *Dr. Oswaldo de Oliveira Penna,* Oficial de Imóveis em São Paulo;
14. *Dr. Nélson Pereira Seba,* Oficial de Imóveis em Mato Grosso;
15. *Dr. Dimas Souto Pedrosa,* Oficial de Imóveis em Correntes — PE;
16. *Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo,* Oficial de Imóveis em São Paulo;
17. *Dra. Maria Eloíza Rebouças,* Oficial de Imóveis em Martinópolis — SP;

18. *Dr. Carlos Ulysses de Carvalho,* 1.º Oficial de Imóveis — PB;
19. *Eunápio da Silva Torres,* 2.º Oficial de Imóveis — PB;
20. *Dr. Francisco Casimiro Martins Ferraz,* Oficial de Imóveis — BH;
21. *Dr. Cláudio Fioranti,* Oficial de Imóveis em Serra Negra — SP.

Aberta a sessão, o Sr. Presidente determinou fosse feita a entrega dos certificados aos participantes do V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, o que foi procedido pelos Oficiais de Registro Maria Helena Leonel Gandolfo, Maria Eloíza Rebouças e Dimas Souto Pedrosa, na pessoa de um representante de cada Estado presente.

Em seguida, o Dr. Tabosa de Almeida, proferiu o seguinte discurso:

"Vozes da infância ainda ressoam nos meus ouvidos. Numa cidade do interior pernambucano, dominada pelas oligarquias do passado, o menino de 10 anos de idade, que apenas despertava para a realidade dos conflitos humanos, lia diariamente os jornais da Capital que refletiam as principais tendências políticas em luta pelo poder.

Meu pai, humilde fazendeiro no município e modesto comerciante na cidade, integrava as duas centenas de eleitores, ou talvez menos, que tinham a veleidade de sonhar com a metamorfose dos nossos costumes políticos. Vivendo nesse ambiente de independência e idealismo, era natural que a criança, que mal abria os olhos para os embates da vida pública, quisesse participar deles dizendo *presente* nos comícios que se realizavam nas praças da urbe.

Nessa época lamentei não ter podido estar no Recife, que eu ainda nem sequer conhecia, para ouvir um famoso discurso de João Neves da Fontoura, o mais notável tribuno da Aliança Liberal, no qual ele se referira à multidão de recifenses que abria alas à passagem de João Pessoa prestando-me uma homenagem tão singular que o fulgurante orador dos pampas chegara a perguntar a si próprio, em linguagem retórica, se a sua causa ainda tinha adversários em Pernambuco.

Mas, por ironia da História, assim como César foi carregado em triunfo na Roma antiga em cujo Senado se verificou seu trucidamento, João Pessoa, um dos ídolos de minha infância, pouco tempo depois de coroado de louros pelos aplausos populares, caiu inerme diante do povo que tanto lhe admirava o destemor e a coragem cívica. Por ocasião das suas exéquias, salvo equívoco de minha parte foi um magistrado de origens pernambucanas que pronunciou a frase célebre e retumbante: "Vivo, não te venceriam; morto, não te vencerão!" A sentença profética logrou ser executada pelo povo brasileiro e de modo especial pela terra de Joaquim Nabuco nas barricadas sangrentas da Soledade, quando eu, ainda menino de calças curtas, passei dias e noites no Colégio Nóbrega — transformado em fortaleza da revolução de outubro — ouvindo o matraquear incessante das metralhadoras que executavam os vaticínios dos tribunos da Aliança Liberal.

Hoje a cidade de Paraíba não é mais a capital da Paraíba. Paraíba, capital João Pessoa. O insigne homem público que pautou sua vida pela inflexibilidade de seu caráter não é mais um ídolo do povo brasileiro, não

é mais um cidadão a enfrentar os poderosos do dia. Seu nome ampliou-se. Não é nome de gente, que tem um limitado período de vida. Virou nome de cidade. Imortalizou-se. Eternizou-se na seqüência de gerações que atravessarão os séculos e estarão sempre presentes no Brasil de amanhã. Foi esta cidade de tão nobres origens que escolhemos para sede do quinto congresso nacional dos oficiais do registro de imóveis.

Viemos de todas as partes do continente brasileiro cultuar a memória de um estadista da República e dizer ao povo paraibano, que cultiva a honra de tê-lo tido como filho, que nós, os oficiais de registro de imóveis do Brasil, que de certa maneira lhe seguimos o exemplo pela firmeza do nosso caráter — embora combatidos, negados, incompreendidos e invejados por muitos — continuamos dispostos a defender as nossas causas com o mesmo destemor cívico com que o estadista nordestino o fez no seu setor de atividades.

A lição dada pela eloqüência de João Neves da Fontoura foi gravada em bronze no escudo que costumamos levar aos nossos campos de batalha: "Congreguemos a multiplicidade dos nossos esforços para a vitória das nossas idéias". E se por acaso nas lutas renhidas que ainda tivermos de enfrentar, as armas sobrarem mas os artilheiros escassearem, ou, noutras palavras, se houver fartura de argumentos mas a forma de apresentá-los não contar com as inspirações de um estilo claro, preciso e belo, poderemos vir buscá-las na Paraíba, onde um mestre da palavra escrita e falada, discípulo amado do homem de ação que foi João Pessoa, poderá em poucas preleções nos ensinar os segredos e a magia da arte de transmitir o pensamento humano. Aqui me refiro a José Américo de Almeida que, na juventude intelectual dos seus 90 anos, ainda é capaz de nos elucidar como é possível esculpir em palavras impressionantes, mesmo sem o auxílio do buril aguçado de Fídias, frases antológicas como esta: "Há uma miséria maior do que morrer de fome no deserto: é não ter o que comer na terra de Canaan".

Prezados colegas da Paraíba: as aulas que nos destes no passado, através das páginas de heroísmo da vossa história, e as que agora nos propiciastes, uma nova e pujante demonstração da vossa nobreza, da vossa simpatia, da vossa capacidade de afirmação e do vosso incontido desejo de servir, eu vos posso assegurar, em nome de todos os convencionais, que as memorizamos com entusiasmo e não somente as reteremos em nossa memória e em nossos corações mas, também, as proclamaremos em todos os cantos e recantos da nossa volta a penates. Amanhã, separados pela distância física, estaremos cada vez mais próximos espiritualmente. Criaram-se liames entre nós, tão fortes e tão seguros, que os vendavais que surgirem no percurso da nossa caminhada não terão força bastante para destruí-los.

Os estudos que aqui fizemos, as conclusões a que chegamos neste Congresso, a comunhão de pensamento que celebramos durante esses dias de intensa atividade cultural, promovida pela generosidade e pela curiosidade de todos e de cada um, tudo isso foi uma conseqüência natural da atmosfera de compreensão humana que vós nos proporcionastes. Num clima como este, as terras podem ser áridas como as terras secas da Grécia na região

ática, porém a paisagem, humana, por mais simples e despretensiosa que seja, nos convence de que os campos são verdejantes, as árvores esbanjam oxigênio e, dos jardins da natureza, os ventos que sopram trazem o perfume de "muguets" coloridos.

Os pessimistas poderiam admitir que a avalanche difamatória que se formou no Brasil contra a nossa classe — fruto exclusivo da inveja, da má-fé ou da ignorância — não poderá ser detida pelos nossos encontros, pelas nossas reuniões, pelos nossos conclaves, pelas nossas assembléias ou pelos nossos congressos. Puro engano dos que assim pensarem. Se há poucos anos não tivéssemos nos arregimentado e fundado o nosso Instituto, de cujo diploma estatutário tive a honra de ser o Relator Geral, os nossos adversários, já congregados e unidos contra nós há muito tempo, estariam a esta altura cantando os seus hinos de vitória. Foi graças a essa muralha que nós próprios construímos com o suor do nosso rosto, no mais perfeito cumprimento das determinações evangélicas, que conseguimos amparar-nos das flechas venenosas que de todos os flancos os nossos inimigos lançavam e continuam lançando contra nós. Congressos e encontros como este valem como provas irrefutáveis da nossa união e da nossa força. A coesão deve ser o nosso lema. Tenhamos sempre em mira a lição bíblica na qual um dia Lincoln se abeberou para doutrinar aos seus contemporâneos que casa dividida é igual a casa destruída.

Um Professor da Universidade de Cambridge, o ilustre Jackson, em seu livro "The Machinery of Justice in England", já em sua 6.ª edição, afirmou, ao concluir o seu trabalho, que havia constatado muitos progressos no Direito inglês e apoiado alguns deles, mas que tinha aprendido a ter cautela em matéria de profecias — "but I have learned to be cautions over prophecies". Com efeito, as profecias constituem assunto da especialidade dos profetas, dos astrólogos ou dos futurólogos. Entretanto, sem ter a pretensão de integrar qualquer dessas classes privilegiadas, creio que não haverá nenhum exagero se compararmos os nossos congressos às demonstrações públicas de fé que algumas religiões costumam dar em momentos oportunos. Penso que no decurso dos nossos trabalhos não houve erros a lamentar; nem mesmo senões que nos induzissem a consertos imediatos.

De minha parte, o único erro que observei — esse, imperdoável e por demais grave — consistiu no convite que me foi feito para proferir o presente discurso de agradecimento à Paraíba, ao seu povo hospitaleiro, às suas autoridades e aos nossos colegas que se desdobraram para nos homenagear e cumular de gentilezas. A missão que me foi confiada constituiu para mim uma grande honra; mas as grandes honras não honram aqueles que não são dignos delas. Na famosa fábula VII do seu "Liber Primus", Pedro, nascido na Grécia como seu antecessor Esopo, mas criado em Roma, onde se fez o maior fabulista da língua latina, figurou uma raposa sagaz que, observando uma máscara de teatro, exclamara, preocupada: — "Ó que bela cabeça! Mas receio que dentro dela não haja massa cinzenta". Segundo a moral da estória, a Fortuna às vezes concede honra e glória àqueles que não têm mérito para tanto. Mas de qualquer maneira eu me sinto feliz porque contei com a generosidade da vossa audiência.

Ilustres colegas do V Congresso: Ide e proclamai a todos os que estiveram ausentes do nosso conclave que, onde quer que se encontrem, poderão contar sempre com a dedicação e o desvelo das sentinelas indormidas do nosso Instituto."

Encerrada a sessão, todos os presentes se dirigiram aos salões do Hotel Tambaú, onde foi realizado o jantar de confraternização.